



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Umeå, beslut 2021-01-22 i ärende nr 837-20, 851-20, 857-20, 874-20 och 880-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Campus X Bostäder AB, 556741-3140
Box 489
901 09 Umeå

2. Nydala Bostäder AB, 559033-9684
c/o Lansa Fastigheter AB
Box 3035
400 10 Göteborg

3. Sjörådet Hyresrätter AB, 556979-7490
Samma adress

Ombud för 1–3: Jur.kand. Benny Axelsson
Fastighetsägarna MittNord AB
Kristinagatan 14
724 61 Västerås

Motpart

1. Lisa Wadenholt, 19931011-3486
Tvistevägen 5 D
907 29 Umeå

2. Linn Regfeldt, 19960318-0267
Tvistevägen 1 D
907 29 Umeå

3. Arvid Åström, 19981120-4917
Tvistevägen 9 D
907 29 Umeå

4. Ela Jarl, 19970326-0522
Sjöråvägen 16
907 54 Umeå

Dok.Id 1781578

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

5. Mervi Erkheikki, 19820805-7862
Näckens Väg 10
907 53 Umeå

Ombud för 1–5: Jur.kand. Niclas Sundell
Hyresgästföreningen
Norrandsgatan 10 D
903 27 Umeå

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 12 kap. 55 c § jordabalken

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten hyrorna enligt följande
 - a) hyran för Lisa Wadenholts lägenhet fastställs till 3 886 kr per månad,
 - b) hyran för Linn Regfeldts lägenhet fastställs till 4 662 kr per månad,
 - c) hyran för Arvid Åströms lägenhet fastställs till 4 741 kr per månad,
 - d) hyran för Ela Jarls lägenhet fastställs till 8 352 kr per månad, och
 - e) hyran för Mervhi Erkheikkis lägenhet fastställs till 9 907 kr per månad.
2. De nya hyrorna enligt punkten 1 ska gälla från och med den 1 november 2020.

INNEHÅLL

YRKANDEN I HOVRÄTTEN	4
PARTERNAS TALAN.....	4
Hyresvärdarna.....	4
Hyresgästerna	5
HOVRÄTTENS SKÄL.....	7
Den huvudsakliga frågan i målet	7
Rättsliga utgångpunkter för hovrättens bedömning	8
Tvister angående hyressättning.....	8
Bruksvärdeshyra	8
Presumtionshyra.....	9
Inledning	9
Principer för lagtolkning.....	10
Den allmänna hyresutvecklingen avser kommunalt och privat hyresbestånd ..	11
En skälighetsbedömning ska göras	12
Kontinuerliga men inte alltför höga ändringar.....	13
Regler om hyresändringar ska vara enkla och inte utgå från kostnadskriterier	15
Den närmare modellen för skälighetsbedömningen.....	17
Möjligheten att beakta förfluten tid.....	19
Bedömningen i detta fall	20
Sammanfattning	23

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Campus X Bostäder AB, Nydala Bostäder AB och Sjörrået Hyresrätter AB (hyresvärdarna) har i första hand yrkat bifall till sin respektive talan i hyresnämnden. De har således yrkat att hyrorna ska justeras enligt nedan, och att de nya hyrorna ska gälla från den 16 oktober 2020. Månadshyran för Arvid Åströms lägenhet ska höjas med 2,03 procent och bestämmas till 4 790 kr, månadshyrorna för Linn Regfeldts och Mervhi Erkheikkis lägenheter ska höjas med 3,98 procent och bestämmas till 4 801 kr respektive 10 201 kr, månadshyran för Lisa Wadenholts lägenhet ska höjas med 4,92 procent och bestämmas till 4 037 kr, och månadshyran för Ela Jarls lägenhet ska höjas med 5,72 procent och bestämmas till 8 744 kr. Hyresvärdarna har, för det fall yrkade hyresnivåer inte bedöms vara skäliga, i andra hand yrkat att hovrätten ska justera hyran till en nivå som bedöms som skälig.

Arvid Åström, Linn Regfeldt, Mervi Erkheikki, Lisa Wadenholt och Ela Jarl (hyresgästerna) har bestritt yrkandena.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till sammanfattningsvis följande till utveckling av sin talan.

Hyresvärdarna

De yrkade hyresjusteringarna är skäliga med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen i Umeå sedan den ursprungliga överenskommelsen träffades. En hyresvärd ska ha möjlighet att regelmässigt justera upp presumtionshyrorna, så att de följer den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Någon skälighetsbedömning utifrån hyresnivåns storlek som sådan är inte aktuell, eftersom någon jämförelse inte ska ske med bruksvärdeshyror.

Om skälighetsbedömningen ändå ska omfatta annat utöver den allmänna hyresutvecklingen på orten, får ledning i första hand hämtas från vad som anges i förarbetena till den aktuella bestämmelsen. Bestämmelsen ger en möjlighet att anpassa hyran efter

förändringar i kostnadsläget. Det är inte kostnaderna för en enskild fastighet som avses, utan kostnadsförändringar i bostadsbeståndet i allmänhet. Det skulle innebära att det förutom en allmän hyresutveckling även behöver finnas en underliggande kostnadsförändring i bostadsbeståndet i allmänhet, för att det ska anses skäligt att justera hyran. Andra parametrar än kostnadsförändringar omnämns inte i förarbetena. Om det ska beaktas att kostnadsökningar kan påverka nyproducerade fastigheter annorlunda än äldre fastigheter, borde det ha framgått av lagtext eller förarbeten. Vidare saknas det stöd för att beakta faktorer som t.ex. marknadsmässiga direktavkastningskrav eller räntenivåer.

Om presumtionshyrorna och bruksvärdeshyrorna ökar med samma procentsats, ökar inte det procentuella glappet mellan dem under presumptionstiden. Det är bara skillnaden i absoluta tal som förändras och det saknas stöd för slutsatsen att denna skillnad inte får öka under presumptionstiden.

Vid fastställande av presumtionshyra inför en nyproduktion presenterar hyresvärden ett omfattande underlag i form av kalkyler, ritningar, kostnadsberäkningar m.m. De så kallade kalkylförhandlingarna mellan hyresförhandlingsparterna grundar sig i ett projekts kommersiella förutsättningar och att hyresvärden ska få täckning för sina projektkostnader jämte en rimlig avkastning. En annan förutsättning i kalkylförhandlingarna är att hyran under presumptionstiden kommer att justeras genom att följa den allmänna hyresutvecklingen på orten. Eftersom presumptionstiden är lång behövs en möjlighet att beakta hyresutvecklingen för att möta framtida kostnadsutveckling. I annat fall skulle den initiala hyran behöva vara väldigt hög för att täcka framtida kostnadsförändringar under presumptionstiden. Detta skulle i sin tur riskera att kraftigt försämra förutsättningarna för att träffa överenskommelser med presumtionsverkan.

Hyresgästerna

Systemet med presumtionshyror infördes för att stimulera nyproduktion av bostadslägenheter och det medger hyror som väsentligt överstiger bruksvärdeshyrorna på

orten. Hyrorna bestäms i en förhandlingsöverenskommelse baserad på fastighetsägarens kalkyl för byggprojektet ifråga. Denna kalkyl ger kostnadstäckning och rimlig avkastning under flera års tid.

Av lagtextens lydelse framgår att presumtionshyror får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades. Det innebär dock inte att presumtionshyrorna närmast per automatik får höjas i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen på orten. Tvärtom får hyrorna höjas endast om hyresvärden har visat att det är skäligt och i så fall i den utsträckning som det är skäligt.

Den fastighetsägare som har valt att förhandla hyror enligt presumtionshyressystemet, i stället för enligt bruksvärdesystemet, har varit fullt medveten om vad detta val innebär i form av uteblivna hyreshöjningar.

I nu aktuellt fall har prövningslägenheterna följt den allmänna hyresutvecklingen för likvärdiga lägenheter på orten, dvs. presumtionshyressatta samtida årgångar.

Det skulle möjligen ha funnits skäl för höjning av hyrorna om det hade skett oväntade höjningar av taxor i Umeå, varvid den av lagstiftaren åsyftade förutsägbarheten skulle ha rubbats. Sedan de aktuella husen byggdes har det dock varit fråga om förväntade kostnadsökningar som måste ha ingått i hyresvärdarnas kalkyl, på vilken presumtionshyrorna har grundats. Även den allmänna hyresutvecklingen i Umeå har varit förväntad och förutsägbar.

Förutsättningarna för att äga och förvalta fastigheter vars hyror fastställts som presumtionshyror inom Umeå kommun har i stället blivit väsentligt förmånligare än vad som antogs vid förhandlingen om inflyttningshyrorna. De marknadsmässiga direktavkastningskraven har sjunkit, varför behovet av hyreshöjningar för att säkerställa marknadsvärdet och undvika nedskrivning har minskat. Även räntekostnader har utvecklats på ett för fastighetsägarkollektivet positivt sett. Dessa förutsättningar kunde inte förutses vid de ursprungliga presumtionshyresnivåernas fastställande och innebär att det inte

finns behov av att höja presumtionshyrorna alls, eller i vart fall inte i en utsträckning som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen.

Hyresvärdarna har bevisbördan för att det är skäligt att hyrorna ska höjas. I detta avseende, dvs. i vilken mån det är skäligt, har någon bevisning inte förts fram.

De i målet aktuella lägenheterna har genomsnittshyror som vida överstiger hyrorna hos både bruksvärderade och övriga presumtionshyressatta lägenheter i Umeå. Mot bakgrund av det låga ränteläget, de låga driftskostnaderna samt att taxeökningar för t.ex. värme innebär lägre nettokostnadsökningar för presumtionshyreslägenheter, är det oskäligt att höja hyrorna för de i målet aktuella lägenheterna. Hyreshöjningar i enlighet med hyresvärdarnas yrkanden skulle innebära att hyresvärdarna överkompenseras. Hyran för provningslägenheterna är på en sådan nivå att hyresvärdarna får en rimlig avkastning och kan bedriva en förvaltning av god kvalitet.

Vidare är en tanke med presumtionshyressystemet att presumtionshyrorna ska fasas in i bruksvärdesystemet. Det omöjliggörs om samma hyreshöjningar som överenskomms för bruksvärderade lägenheter skulle accepteras för presumtionshyressatta lägenheter. Det är uppenbart att lagstiftaren har lämnat åt de förhandlande parterna att lösa frågan om infasning av presumtionshyrorna i bruksvärdesystemet.

Parterna har träffat förhandlingsöverenskommelser om oförändrad hyra under åren 2017–2019.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i allt väsentligt densamma som i hyresnämnden. Bägge parter har åberopat rättsutlåtanden.

Den huvudsakliga frågan i målet

Enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken ska en hyra som bestämts på visst sätt i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som

skälig under en 15-årsperiod. Att hyran ska anses som skälig innebär att hyran som utgångspunkt inte ska ändras under denna tid och en hyra som har bestämts på detta sätt brukar därför benämnas presumtionshyra. I fjärde stycket i sagda lagrum framgår att skälighetspresumtionen kan brytas, det vill säga att hyran trots bestämmelsen i första stycket får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskommelsen om hyran träffades.

Den huvudsakliga frågan i målet är hur sistnämnda bestämmelse ska tolkas. Innebär bestämmelsen i lagrummets fjärde stycke att en presumtionshyra alltid fullt ut ska få ändras i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen på orten? Eller innebär den att det ska göras en skälighetsbedömning av om hyran ska få ändras i viss utsträckning och hur ska i så fall en sådan skälighetsbedömning närmare gå till?

Rättsliga utgångspunkter för hovrättens bedömning

Twister angående hyressättning

Om en förhandling enligt en förhandlingsordning avslutas utan att en förhandlingsöverenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (24 § hyresförhandlingslagen). Vid hyresnämndens prövning av en sådan tvist gäller att hyran och andra hyresvillkor ska fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken (25 § hyresförhandlingslagen).

Bruksvärdeshyra

Om hyresvärden och hyresgästen sålunda tvistar om hyrans storlek, ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Det sker normalt genom en s.k. bruksvärdesprövning. Sammanfattningsvis avser en lägenhets bruksvärde vad lägenheten med hänsyn till dess beskaffenhet, de förmåner som är knutna till den och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka bruksvärdet och därmed hyran. Bruksvärdeshyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra, ur en bruksvärdessynpunkt, likvärdiga lägenheter som har bestämts i en förhandlings-

överenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Finns det inte underlag för att fastställa en sådan hyra genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer, fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning. (Se t.ex. RH 2018:29.)

Presumtionshyra

Inledning

Enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken gäller dock att vid prövning av hyran ska hyra för en lägenhet som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen anses som skälig, om 1) den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks, 2) det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt den aktuella paragrafen, 3) överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och 4) det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten. Lagrummet innehåller således bestämmelser om att vissa hyror ska presumeras vara skäliga under femton år.

Bestämmelserna om presumtionshyra infördes den 1 juli 2006. I förarbetena framhölls att det rådde brist på bostäder på många håll i landet och en orsak till detta förhållande ansågs vara hyressättningssystemet. En avtalad hyra för nybyggda lägenheter kunde nämligen komma att ändras av hyresnämnden, som vid en bruksvärdesprövning av om en hyra var skälig i första hand gjorde jämförelser med hyran för likvärdiga lägenheter som ägdes och förvaltades av kommunala bostadsföretag. För att nybyggnationen av hyreslägenheter inte skulle hämmas av bristande förutsebarhet eller farhågor för att hyran inte skulle ge kostnadstäckning och rimlig avkastning infördes det nya regler om hyressättning i vissa fall. (Se prop. 2005/06:80 s. 21 f.)

Utgångspunkterna för det nya hyressättningssystemet var bl.a. följande. Hyran ska täcka hyresvärdens kostnader. Det är inte rimligt att en hyresvärd löper risken att det vid en prövning i hyresnämnden fastställs en hyra som inte täcker hans eller hennes kostnader för lägenheterna. Vidare ska systemet säkerställa god förutsägbarhet om hyran. En fastighetsägare bör redan när han eller hon tar ställning till om en viss byggnation ska genomföras eller inte, känna till nivån på den hyra som kan tas ut och inte

riskera att hyran ändras en kort tid efter det att huset har tagits i bruk. Slutligen ska hyresgästernas intresse av skälig hyra och stabilt besittningsskydd inte åsidosätts. Det nya systemet får inte leda till att det etableras oskäligen hyresnivåer eller till att hyresgästernas besittningsskydd urholkas. (Se a. prop. s. 23.)

Reglerna om presumtionshyra innebär således att en förhandlingsöverenskommelse om hyran för en nybyggd lägenhet presumeras vara skälig under 15 år. Att hyran ska anses som skälig innebär att den inte ska ändras vid en prövning (a. prop. s. 49). Det ska med andra ord under presumptionstiden inte företas någon bruksvärdesprövning av hyran. Ursprungligen gällde att presumptionen skulle gälla under tio år, men tiden förlängdes senare till 15 år (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 74).

Det infördes emellertid två undantagsbestämmelser till huvudregeln som innebär att skälighetspresumptionen kan brytas och att hyran alltså ändå under vissa förutsättningar får ändras under femtonårsperioden.

I 12 kap. 55 c § tredje stycket jordabalken anges att första stycket i paragrafen inte gäller om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Den bestämmelsen avser förhållanden hänförliga till själva förhandlingsöverenskommelsen och är inte aktuell att tillämpa i detta mål.

Vidare anges i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken att hyran, trots det som anges i första stycket i paragrafen, får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades. Huvudfrågan i målet är alltså hur denna bestämmelse ska tolkas. (I lagtextens lydelse före den 1 oktober 2019 angavs i stället för uttrycket ”i den utsträckning det är skäligt” uttrycket ”i den mån det är skäligt”, se prop. 2018/19:107 s. 13. Ändringen kommenterades inte i förarbetena och innebörden av de två uttrycken är enligt hovrätten densamma.)

Principer för lagtolkning

Föreskriften i 1 kap. 1 § tredje stycket regeringsformen ger uttryck för den s.k. legalitetsprincipen. Principen innebär att lagtexten är den främsta rättskällan och lagtexten

bestämmer lagens innebörd. Denna princip gör sig särskilt gällande på straffrättens område, där ordalydelsen av en bestämmelse sätter en gräns för det genomslag som motivuttalanden kan få (se t.ex. NJA 2016 s. 3). Även inom andra rättsområden gäller dock att lagtextens ordalydelse kan sätta gränser för betydelsen av motivuttalanden, även om domstolarnas tolkningsutrymme är större än vad som är fallet i fråga straffrättsliga stadganden (se t.ex. NJA 1976 s. 483, NJA 1978 s. 581 och NJA 1981 s. 920).

En lagtext ska kunna läsas utifrån antagandet att den är omsorgsfullt utarbetad och språkligt och logiskt korrekt (Hellner, Rättsteori – En introduktion, 2 uppl., 1994, s. 87). De rekvisit som lagstiftaren har fört in i lagtexten måste antas ha en särskild innebörd, även om denna innebörd inte alltid är tydlig. Det bör inte komma i fråga att tolka en rättsregel så att några delar av den visar sig vara onödiga (Peczenik, Juridikens metodproblem, 2 uppl., 1980, s. 71). Enligt vedertagna lagtolkningsmetoder kan vidare särskilt förarbetena, ändamålsskäl och systematiska skäl ge vägledning för tolkningen av en lagtext.

Den allmänna hyresutvecklingen avser kommunalt och privat hyresbestånd

Enligt vad som anges ovan kan en presumtionshyra alltså få ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskommelsen träffades. Med den allmänna hyresutvecklingen på orten avsågs vid lagstiftningens tillkomst primärt hyresutvecklingen i det kommunala hyresbeståndet på orten, men om det saknades kommunala bostäder på orten fick ledning i stället sökas i hyresutvecklingen i det privata beståndet (prop. 2005/06:80 s. 52). Med det kommunala hyresbeståndet åsyftades lägenheter i fastigheter i det s.k. allmännyttiga lägenhetsbeståndet. I detta bestånd bestämdes hyrorna utifrån en självkostnadsprincip (a. prop. s. 18 f. och 31).

En lagändring år 2011 innebar emellertid att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen inte längre skulle bedrivas utifrån självkostnadsprincipen och att de hyrorna inte längre skulle vara hyresnormerande (se prop. 2009/10:185). Även om det inte direkt uttalades i samband med den reformen, konstaterar hovrätten att lagändringen år 2011 får konsekvensen att ”den allmänna hyresutvecklingen på orten” inte längre primärt kan avse allmännyttans framförhandlade hyror (jfr prop. 2005/06:80

s. 31 och 52). Kommunala bostadsföretags hyror kan alltså inte längre ges företräde som jämförelsematerial och även hyresutvecklingen i det privata beståndet kan tas i beaktande.

Med den allmänna hyresutvecklingen på orten avses enligt hovrätten en genomsnittlig procentuell förändring hos de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten, numera alltså såväl från det kommunala som det privata beståndet (jfr SOU 2004:91 s. 85).

Vilka krav som kan ställas på den utredning som måste förebringas om den allmänna hyresutvecklingen på orten påverkas av hur svårt det är att skaffa fram sådan utredning. Det kan t.ex. vara svårt att få fram uppgifter om hyresutvecklingen hos vissa hyresvärdar. Hovrättens slutsats är därför att kravet på utredningen inte kan ställas alltför högt.

En skälighetsbedömning ska göras

Lagtexten i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken anger alltså att hyran, trots det som anges i första stycket i samma paragraf, får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskommelsen träffades.

Det är inte ovanligt att det i lagtext överlämnas till domstolar att göra skälighetsbedömningar. I många fall framgår det av lagtexten vilka faktorer skälighetsbedömningen ska utgå från (se t.ex. 36 § avtalslagen och 45 § köplagen). I förevarande fall ger lagtexten endast begränsad ledning i fråga om förutsättningarna för att få ändra en presumtionshyra. En tolkning av lagtexten måste alltså göras. Som angetts ovan om principerna för lagtolkning är lagtextens ordalydelse utgångspunkten och de rekvisit som finns i den måste antas ha en innebörd, även om lagtextens innebörd inte är tydlig.

Lagtexten anger att en hyra som, enligt bestämmelsen i första stycket gäller under 15 år, får ändras *i den utsträckning det är skäligt* med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om bestämmelsen skulle tolkas så att hyran alltid fullt ut skulle få följa den allmänna hyresutvecklingen på orten, skulle den kursiverade delen av

ordalydelsen sakna betydelse. En sådan lagtolkning kan av de skäl som angetts ovan inte komma i fråga. Ordalydelsen ger i stället tydligt uttryck för att en prövning ska göras av i vilken utsträckning det kan vara skäligt att ändra hyran. En skälighetsbedömning ska alltså göras och den kan leda till att hyran får ändras i någon utsträckning. Det anges inga gränser för i vilken utsträckning hyran kan få ändras.

Lagtexten pekar vidare ut att bedömningen av om hyran får ändras ska göras *med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten*. Lagtexten pekar inte ut några andra kriterier för skälighetsbedömningen.

Det står alltså enligt hovrätten så långt klart att det som anvisas i lagtexten är att det ska göras en skälighetsbedömning, att skälighetsbedömningen ska styras av den allmänna hyresutvecklingen på orten och att skälighetsbedömningen kan föranleda att sistnämnda hyresutveckling i större eller mindre utsträckning kan komma att få återspeglas även i en presumtionssatt hyra.

Lagtexten ger emellertid inga anvisningar om vad som ska styra skälighetsbedömningen om i vilken utsträckning hyran ska få ändras enligt den allmänna hyresutvecklingen på orten. En tolkning av lagtexten får därför göras med vedertagna lagtolkningsmetoder.

Kontinuerliga men inte alltför höga ändringar

Det framhålls i förarbetena att reglerna om presumtionshyra ska säkerställa att det är möjligt att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och som ger en rimlig avkastning (a. prop. s. 22 och 53). Vidare noteras att om hyran inte kan justeras under presumtionstiden måste den ursprungliga hyran vara mycket hög för att täcka eventuella kostnadsökningar under den tiden (a. prop. s. 30).

I förarbetena övervägdes olika alternativ för hyresjusteringar under presumtionstiden. Ett av dessa alternativ var att knyta den presumtionssatta hyran till utvecklingen av något index, t.ex. konsumentprisindex. Lagstiftaren stannade för lösningen att hyran fick ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det framhölls att den lösningen – med hänsyn till att hyrorna i allmännyttan vid

den tidpunkten var självkostnadsorienterad – innebar att kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning i praktiken skulle komma att få genomslag på de hyror som har fastställts i förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan. (A. prop. s. 30.)

Ovan nämnda förarbetsuttalanden talar enligt hovrättens bedömning för att presumptionshyror *kontinuerligt* bör kunna anpassas efter kostnadsförändringar som får anses vara återspeglade i hyresutvecklingen bland övrigt kollektivt förhandlade hyror på orten. Men som redan konstaterats följer alltså av lagtexten att en skälighetsbedömning ska göras av i vilken utsträckning presumptionshyrorna ska få följa denna hyresutveckling.

Vidare var en tanke med reformen att hyressättningen för det befintliga hyresbeståndet inte skulle påverkas av de presumptionssatta hyrorna (a. prop. s. 25 och 46). Av det skälet undantogs de presumptionssatta hyrorna som jämförelsematerial vid skälighetsprövningen av bruksvärdessatta hyror. (Se 12 kap. 55 § tredje stycket jordabalken och a. prop. s. 35.) Undantaget gäller dock bara under den tid som en presumptionssatt hyra anses vara skälig, dvs. under den 15 åriga presumptionstiden. Efter presumptionstidens utgång ingår de presumptionssatta hyrorna i jämförelsematerialet för de bruksvärdessatta hyrorna. Om presumptionshyrorna årligen skulle få höjas med en procentsats som ligger mycket nära procentsatsen för den allmänna hyresutvecklingen på orten, blir det påtagligt att det förstärker risken för att det successivt vid utgången av olika presumptionstider kommer att föras in lägenheter med avsevärt högre hyror i jämförelsematerialet för de bruksvärdessatta hyrorna. Detta skulle medföra en risk för att bruksvärdessatta hyror snabbt skulle få höjas på grund av nivåerna i de tidigare presumptionssatta hyrorna och/eller att presumptionssatta hyror i normalfallet snabbt skulle få sänkas på grund av nivåerna i de bruksvärdessatta hyrorna.

Därtill framhålls det i förarbetena att lägenheter med presumptionssatta hyror vid presumptionstidens utgång ska fasas in i bruksvärdessystemet (a. prop. s. 32 och 46).

Detta talar för att de presumptionssatta hyrorna inte i alltför hög utsträckning ska få följa med den allmänna hyresutvecklingen på orten, eftersom det under presumtionstiden i större omfattning kan leda till att skillnaden i hyresnivåer beloppsmässigt ökar mellan presumtionsbeståndet och bruksvärdesbeståndet. Det vore inte ägnat att underlätta en sådan infasning.

Av dessa skäl bedömer hovrätten att förarbetena, ändamålsskäl och systematiska skäl ger stöd för att presumtionshyrorna kontinuerligt ska få justeras under presumtionstiden, men att det inte är fråga om att dessa hyror i alltför hög utsträckning ska få justeras i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Regler om hyresändringar ska vara enkla och inte utgå från kostnadskriterier

Hovrätten har i det föregående kommit fram till ett antal utgångspunkter för hur bestämmelsen i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken ska tolkas. En kvarstående fråga är hur skälighetsbedömningen närmare ska ske. En möjlighet vore att låta skälighetsbedömningen påverkas av förändringar som har förekommit i olika kostnadsslag som är relevanta för en hyresvärd. Stora förändringar av kostnadsslagen skulle i så fall kunna medföra att det anses skäligt med en justering som i högre grad följer den allmänna hyresutvecklingen, medan lägre förändringar skulle ge en motsatt skälighetsbedömning.

Hovrätten konstaterar emellertid att lagstiftaren vid införandet av bestämmelserna om presumtionshyra ansåg att dessa hyror inte skulle baseras på särskilda kostnadskriterier som tog hänsyn till kostnaderna för produktion, drift och underhåll av lägenheten. Det framhölls att kostnadsberäkningar som utgår från bl.a. anskaffningskostnad, driftskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstidens längd, ekonomisk livslängd och kapitalkostnad kan variera med 20–30 procent utan att man kan säga att någon av beräkningarna är felaktig. Ett sådant kostnadsbaserat system ansågs inte vara ägnat att främja förutsägbarheten om hyrans storlek och kunde leda till komplicerade och utdragna tvister (a. prop. s. 24 f.).

I fråga om ändringar om presumtionshyror framhölls dessutom – i linje med lagtextens utformning – att prövningen av om presumtionshyran bör ändras ska ske just med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, vid en tillämpning av den nu aktuella bestämmelsen (a. prop. s. 31). Den av lagstiftaren valda metoden för att ändra en presumtionssatt hyra, dvs. att knyta möjligheten till justeringar till den allmänna hyresutvecklingen på orten, syftade vidare till att medföra att kostnaderna för förvaltning av det presumtionssatta beståndet skulle bli grovt sett täckta, utan att det därmed sker någon överkompensation (SOU 2004:91 s. 85).

Därtill kommer att om förändringar i olika kostnadsslag ska beaktas, måste det tas hänsyn till såväl sådana förändringar som verkar i höjande som i sänkande riktning. Även detta riskerar att leda till komplicerade ekonomiska bedömningar.

Hyresgästerna har gjort gällande att det möjligen är när förhållandena förändras på ett sådant sätt som inte kunde förutses vid den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen som det kan vara skäligt att hyran ändras. Men en sådan lösning riskerar att leda till stora bevissvårigheter i fråga om vilka förväntningar parterna, var för sig respektive gemensamt, kan ha haft om kostnadsutvecklingen för olika kostnadsslag vid förhandlingsöverenskommelsens ingående.

Enligt hovrättens bedömning är ändamålet med presumtionsbestämmelserna inte att åstadkomma en reglering som garanterar full täckning för ökade kostnader för alla hyresvärdar. I stället framhålls i motiven att reglerna ska vara relativt enkla att tillämpa (a. prop. s. 28 och 47). Om det har förekommit oväntade kostnadshöjningar för fastighetsägare generellt, får det anses vara lagstiftningens utgångspunkt att dessa höjningar kommer att avspeglas i den allmänna hyresutvecklingen på orten. För skälighetsbedömningen är det alltså inte relevant med en ingående analys av hur olika kostnadsslag har utvecklats sedan en förhandlingsöverenskommelse ingicks eller sedan hyran senast justerades.

Den närmare modellen för skälighetsbedömningen

Enligt vad som redovisats i det föregående ska hovrätten göra en skälighetsbedömning av en yrkad ändring av en presumtionshyra, vilken ska styras av den allmänna hyresutvecklingen på orten. Bedömningen kan föranleda att sistnämnda hyresutveckling i viss men inte alltför hög utsträckning får återspeglas i en presumtionssatt hyra. Ändringar av presumtionshyran får ske kontinuerligt under presumtionstiden. Vidare bör tvister om hyresändringar enligt den nu aktuella bestämmelsen vara relativt enkla att tillämpa.

Med dessa utgångspunkter gör hovrätten följande bedömning av hur den närmare skälighetsbedömningen enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken ska göras.

Som framgått i det föregående var ett av syftena med bestämmelserna om presumtionshyra att förhindra att en hyresvärd som förhandlat fram en hyra för en nyproducerad lägenhet får se hyran sänkt genom en traditionell bruksvärdesprövning. Utgångspunkten för reglerna var således att presumtionssatta hyror kommer att vara högre än bruksvärdessatta hyror, även om det förekommer undantag (se SOU 2017:65 s. 46).

Det förhållandet att presumtionshyror alltså som utgångspunkt är högre än bruksvärdeshyror, innebär att presumtionshyrorna kan höjas med en lägre procentsats än de bruksvärdessatta och ändå få en förhållandevis hög beloppsmässig hyreshöjning. Att begränsa den procentuella höjningen av hyrorna i presumtionsbeståndet i förhållande till övriga kollektivt förhandlade hyror, får vidare antas underlätta infasningen av presumtionshyrorna i bruksvärdesbeståndet vid utgången av presumtionstiden. Dessa förhållanden talar för att ändringar av presumtionshyror endast i begränsad utsträckning ska få följa den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Samtidigt står det klart att syftet med bestämmelserna om presumtionshyra var att främja nybyggnationen av hyreslägenheter. Om det inte alls anses skäligt att höja hyran vid begränsade förändringar i den allmänna hyresutvecklingen på orten, eller om den allmänna hyresutvecklingen på orten endast i mycket begränsad utsträckning får genomslag i hyrorna i presumtionsbeståndet, riskerar de presumtionssatta hyrorna att sättas mycket högt från början. Denna risk blir särskilt påtaglig om den ursprungliga

presumtionssatta hyran dessutom fullt ut måste ta höjd för en eventuell framtida ovanligt hög allmän hyresutveckling på orten och den förändring av kostnadsläget som den ofta får antas återspegla. Om de initiala hyrorna skulle sättas alltför högt, begränsar det benägenheten hos parterna att ingå sådana förhandlingsöverenskommelser. Det riskerar i sin tur att hämma nybyggnationen av hyresrätter.

De ovan angivna utgångspunkterna leder till slutsatsen att skälighetsbedömningen bör göras på så sätt att presumtionshyrorna får följa med den allmänna hyresutvecklingen på orten i en inte alltför hög – men inte heller alltför låg – utsträckning. Om den allmänna hyresutvecklingen på orten utgörs av en ökning i högre grad, bör presumtionshyrorna få höjas i större utsträckning såvitt avser den del av höjningen som ligger på den högre nivån. Genom en sådan modell minskar behovet av att bestämma de initiala hyrorna på ett sådant sätt att de fullt ut tar höjd även för en framtida ovanligt hög hyresutveckling på orten, utan att modellen samtidigt riskerar att leda till stora tröskel-effekter.

De skäl hovrätten fört fram ovan föranleder hovrätten att uppställa följande närmare hållpunkter för den skälighetsbedömning som ska göras.

Om den allmänna hyresutvecklingen på orten för ett visst år inte har varit mer än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumtionssatta hyrorna med hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om den allmänna hyresutvecklingen på orten emellertid för ett visst år har varit högre än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumtionssatta hyrorna med dels hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten upp till och med tre procent, dels med tre fjärdedelar av den del av den allmänna hyresutvecklingen på orten som överstiger tre procent. Detta kan matematiskt illustreras med att om exempelvis den allmänna hyresutvecklingen på orten har varit fyra procent, får det anses skäligt att höja presumtionshyran med 2,25 procent (dvs. 1,5 procent, som utgör hälften av höjningen upp till och med tre procent, och 0,75 procent, som utgör tre fjärdedelar av den överskjutande procenten upp till fyra procent). Varje år bedöms för sig och det är inte den sammanlagda hyresutvecklingen på orten för flera år som är relevant. Att hovrätten har valt att sätta en gräns vid tre procent, utgår från vad som är

allmänt känt om hyresutvecklingen i Sverige i stora drag under senare år. Sammantaget bedömer hovrätten att gränsen på tre procent tillsammans med en höjning av presumtionshyror med hälften respektive tre fjärdedelar av den allmänna hyresutvecklingen på orten, innebär en rimlig avvägning mellan hyresgästers intressen av att den initiala presumtionshyran inte ska sättas alltför högt respektive hyresvärdars intressen av att under presumtionstiden kunna ta ut en hyra som möjliggör en satsning på nyproduktion.

Om en hyresvärd emellertid kan visa att vissa presumptionssatta lägenheter har en hyra som är ungefär lika hög som eller lägre än de hyror som ligger till grund för beräkningen av den allmänna hyresutvecklingen på orten, talar inte ändamålsskäl med samma styrka för att hålla tillbaka hyreshöjningar för sådana lägenheter. I ett sådant fall kan det därför anses skäligt att hyran får höjas med samma procentsats som den allmänna hyresutvecklingen på orten. I och med att det handlar om en skälighetsbedömning, är det inte fråga om att det måste vara en exakt jämförelse. Som konstaterats ovan kan kravet på det underlag som hyresvärden har att åberopa inte ställas alltför högt. Det kan exempelvis ofta bli fråga om att jämföra genomsnittliga kvadratmeterhyror.

Det bör slutligen framhållas att det är fråga om en skälighetsbedömning som ska göras enligt det aktuella lagrummet och att det därför, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, kan finnas ytterligare undantagsfall där det finns skäl att avvika från den närmare modellen som uppställts ovan. Om det exempelvis har varit fråga om en ovanligt hög allmän hyresutveckling på orten, och det dessutom är fråga om presumptionssatta hyror som redan innan en ändring är ovanligt höga även inom presumtionsbeståndet, bör skälighetsbedömningen kunna leda till en lägre höjning än vad den ovan angivna modellen skulle innebära.

Möjligheten att beakta förfluten tid

I förarbetena till bestämmelserna om presumtionshyra framgår att lagstiftaren ansåg att det var naturligt att en hyresvärd som låter bli att anpassa hyran under ett eller flera år inte förlorar möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar som har inträffat under denna tid. Detsamma bör gälla om en hyresgäst vid en negativ hyresutveckling under ett eller flera år låter bli att kräva en hyressänkning. Däremot bör beslut

om ändring av hyresvillkor inte ges retroaktiv verkan utan följa samma regler som gäller för andra beslut om ändring av hyresvillkor. (A. prop. s. 31.)

Det innebär att det är möjligt för en hyresvärd att hänföra sig till den allmänna hyresutvecklingen på orten även för tidigare år än den tid som den aktuella hyresändringen får avse. En begäran om hyresändring kan dock i normalfallet endast avse framtiden (se 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Bedömningen i detta fall

De nu aktuella fastigheterna har uppförts i olika etapper och hyresvärdarna har beträffande olika hyresgäster åberopat den allmänna hyresutvecklingen på orten för olika år. Beträffande Arvid Åström har yrkats en höjning med 2,03 procent, utifrån hyresutvecklingen för år 2020. Beträffande Linn Regfeldt och Mervhi Erkheikki har yrkats en höjning med 3,98 procent, utifrån hyresutvecklingen för år 2019 och 2020. Beträffande Lisa Wadenholt har yrkats en höjning med 4,92 procent, utifrån hyresutvecklingen för år 2018, 2019 och 2020. Beträffande Ela Jarl har yrkats en höjning med 5,72 procent, utifrån hyresutvecklingen för år 2017, 2018, 2019 och 2020. Hovrätten har alltså att ta ställning till om hyran ska ändras på detta sätt.

Hyresgästerna har bl.a. gjort gällande att även om det skulle finnas skäl att höja hyrorna med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, bör det som skäl mot höjning beaktas att det i vissa fall har förekommit bristande förvaltningskvalitet i form av avvikelser från vad som rätteligen ingår eller utlovats att ingå i hyresavtalen. Det ska exempelvis vara fråga om att golvvärmen i en av hyresgästernas lägenhet är plomberad. Men som framgår av de rättsliga utgångspunkterna ovan ger lagtexten inte utrymme för att beakta den typen av förhållanden vid fastställandet av om det är skäligt att en hyra ska ändras vid tillämpning av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken. Det finns enligt hovrätten inte heller några andra lagregler som medför att dessa förhållanden utgör skäl mot en höjning av presumtionshyrorna.

Hyresgästerna har vidare gjort gällande att parterna har träffat förhandlingsöverenskommelser om oförändrad hyra under åren 2017–2019 avseende lägenheter med

presumtionshyra och att det därför endast är hyresutvecklingen för år 2020 som kan beaktas i målet. Hyresgästerna har även gett in ett förhandlingsprotokoll från den 13 mars 2019, i vilket det anges att partsorganisationerna är överens om att det nyproducerade beståndet med presumtionshyra inte erhåller någon hyreshöjning för år 2019.

Enligt vad som framgår i de rättsliga utgångspunkterna förlorar inte en hyresvärd som låter bli att anpassa hyran under ett eller flera år möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar på orten som har inträffat under denna tid till grund för framtida hyreshöjningar.

I det nu aktuella fallet framgår det emellertid att parterna vid förhandlingen för år 2019 uttryckligen i den förhandlingsöverenskommelsen enats om att lämna hyran för år 2019 oförändrad, trots att det funnits möjlighet att beakta den allmänna hyresutveckling på orten som förevarit tidigare. I frånvaro av andra tolkningsdata kan förhandlingsöverenskommelsen enligt hovrätten inte tolkas på annat sätt än att den innebär att hyresvärdarna inte senare kan hänföra sig till den allmänna hyresutvecklingen på orten till och med år 2019. Hovrätten beaktar därför i förevarande fall bara den allmänna hyresutvecklingen på orten för år 2020 vid bedömningen av om hyran ska ändras.

Det är hyresvärdarna som önskar få till stånd en tillämpning av den undantagsregel som utgörs av bestämmelsen i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken och det är därför hyresvärdarna som har åberops- och bevisbördan för omständigheter som är relevanta vid en tillämpning av bestämmelsen. Hyresvärdarna åberopat uppgifter om hyresutvecklingen på orten i form av genomsnittligt förhandlade hyreshöjningar för dels det allmännyttiga bostadsbolaget Bostaden i Umeå, dels de kollektivt förhandlade hyrorna som förhandlats av fastighetsägaren Mittnord. Dessa uppgifter har vitsordats av hyresgästerna och får alltså tas för goda. Hyresvärdarna har emellertid inte åberopat några uppgifter om hur stor del av hyresbeståndet på orten som ligger i respektive del av beståndet. Som angivits i de rättsliga utgångspunkterna kan inte kraven på det underlag som hyresvärdarna har att åberopa ställas alltför högt. Det krävs alltså inte exakta uppgifter om alla hyror i hela det kommunala och privata beståndet och inte heller exakta uppgifter om hur olika hyresbestånd förhåller sig till varandra. De av hyresvärdarna åberopade omständigheterna tillåter dock inte hovrätten att dra några

slutsatser om hur olika hyresbestånd på orten förhåller sig till varandra och denna brist får falla tillbaka på hyresvärdarna. Det innebär att hovrätten vid sin prövning har att utgå från hyressättningen för de kollektivt förhandlade hyrorna som förhandlats av fastighetsägaren Mittnord, eftersom dessa i förevarande fall har haft lägst hyresutveckling under det år som är relevant för hovrättens bedömning (dvs. år 2020).

Under år 2020 har hyresutvecklingen för de kollektivt förhandlade hyrorna, som förhandlats av fastighetsägaren Mittnord, inneburit en höjning med 1,95 procent.

Hyresvärdarna har inte åberopat utredning om hur de nu aktuella presumptionssatta hyrorna förhåller sig till de bruksvärdessatta. Utgångspunkten för hovrättens bedömning är därför att de nu aktuella presumptionshyrorna är högre än de hyror som ligger till grund för beräkningen av den allmänna hyresutvecklingen på orten.

I och med att hovrätten bedömer att det endast är hyresutvecklingen för år 2020 som ska beaktas i förevarande fall blir det inte aktuellt med olika procentuella höjningar för de olika hyresgästerna.

Enligt vad som har angetts ovan är det skäligt att hyresvärdarna, vid den allmänna hyresutvecklingen på orten som förekommit under år 2020 och som alltså inte överstigit tre procent, får tillgodoräkna sig hälften av den hyresutvecklingen. Enligt hovrättens bedömning är det därför skäligt att höja hyran för samtliga hyresgäster med 0,98 procent.

Enligt den av hyresvärdarna åberopade utredningen är månadshyran för Lisa Wadenholts lägenhet 3 848 kr, månadshyran för Linn Regfeldts lägenhet 4 617 kr, månadshyran för Arvid Åströms lägenhet 4 695 kr, månadshyran för Ela Jarls lägenhet 8 271 kr och månadshyran för Mervhi Erkheikkis lägenhet 9 811 kr. Det innebär att månadshyran för de aktuella hyresgästerna ska bestämmas enligt följande. För Lisa Wadenholt bestäms hyran till 3 886 kr, för Linn Regfeldt bestäms hyran till 4 662 kr, för Arvid Åström bestäms hyran till 4 741 kr, för Ela Jarl bestäms hyran till 8 352 kr och för Mervi Erkheikki bestäms hyran till 9 907 kr.

Hyresvärdarna har i hovrätten yrkat att de nya hyrorna ska gälla från och med den 16 oktober 2020. I förevarande fall gavs ansökningarna in till hyresnämnden den 15 och den 16 juli 2020. Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen gäller som huvudregel att beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Det finns inte skäl att frånga huvudregeln. Hyran ska därför utgå från den 1 november 2020, enligt vad som har vitsordats av hyresgästerna.

Hovrättens gjorda bedömningar leder till slutsatsen att hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med vad som framgår av hovrättens avgörande.

Sammanfattning

Det följer av lagtextens ordalydelse i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken att en presumtionshyra får ändras under den femtonåriga presumptionstiden, men att det ska göras en skälighetsbedömning av en eventuell hyresändring och att bedömningen av om det är skäligt att ändra hyran styrs av den allmänna hyresutvecklingen på orten. Lagtexten innebär alltså inte att en presumtionshyra alltid fullt ut ska få följa med, dvs. höjas på samma sätt som, den allmänna hyresutvecklingen på orten. Presumtionshyror får i och för sig ändras kontinuerligt under presumptionstiden, men det är inte fråga om att dessa hyror i alltför hög utsträckning ska justeras i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen på orten. Reglerna om ändring av presumtionshyra ska vara relativt enkla att tillämpa och vid skälighetsbedömningen är det inte relevant med en ingående analys av hur olika kostnadsslag har utvecklats.

Det tidigare sagda leder till följande närmare modell för hur skälighetsbedömningen ska göras. Om den allmänna hyresutvecklingen på orten för ett visst år inte har varit mer än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumptionssatta hyrorna med hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om den allmänna hyresutvecklingen på orten emellertid för ett visst år har varit högre än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumptionssatta hyrorna med dels hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten upp till och

med tre procent, dels med tre fjärdedelar av den del av den allmänna hyresutvecklingen på orten som överstiger tre procent. Varje år bedöms för sig. Modellen innebär sammantaget en rimlig en avvägning mellan hyresgästers intressen av att den initiala presumtionshyran inte ska sättas alltför högt respektive hyresvärdars intressen av att under presumtionstiden kunna ta ut en hyra som möjliggör en satsning på nyproduktion. Eftersom det är fråga om en skälighetsbedömning kan det finnas undantagsfall där det finns skäl att avvika från den närmare modellen.

I detta fall är det på grund av en tidigare överenskommelse mellan parterna endast aktuellt att beakta hyresutvecklingen på orten för år 2020. Den angivna modellen medför att det är skäligt att höja hyrorna med 0,98 procent för de aktuella hyresgästerna.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Christine Lager samt hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I UMEÅ

PROTOKOLL
2020-12-15
BESLUT
2021-01-22 (kl. 14.00)

Aktbilaga 39
Ärende nr
837-20, 851-
20, 857-20, Hyresråd 2
874-20 och
880-20

Nämnden

Hyresrådet Anders Dahlin (ordförande) med ledamöterna Eva Lundquist och Sören Scherdin

Protokollförare

Tingsnotarien Max Hetta

Plats för sammanträde

Umeå tingsrätt, sal 9

Fastighet/Adress

Umeå Sofiehem 2:158, Umeå

Umeå Sjörådet 1, Umeå

Umeå Pysslingen 1, Umeå

PARTER

Sökande; såvitt nu är aktuellt

1. Campus X Bostäder AB, 556741-3140 (ärende 837-20, 851-20 och 857-20)
2. Nydala Bostäder AB, 559033-9684 (ärende 874-20)
3. Sjörådet Hyresrätter AB, 556979-7490 (ärende 880-20)

Ombud för 1-3

Isak Vallgren
Fastighetsägarna MittNord AB
Kaserngatan 2
903 47 Umeå
Närvarande

Motparter; såvitt nu är aktuellt

1. Linn Regfeldt (ärende 837-20)
Tvistevägen 1 D Lgh 1012
907 29 Umeå
Ej personligen närvarande
2. Lisa Wadenholt (ärende 851-20)

Dok.Id 27340

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 324	Nygatan 45	090-172190		måndag – fredag
901 07 Umeå		E-post: hyresnamndeniumea@dom.se		08:00–16:00
		www.hyresnamnden.se, Info om vår		
		personuppgiftsbehandling:		
		www.umeatingsratt.domstol.se eller		
		kontakta oss		

Twistevägen 5 D, lgh 1312
907 29 Umeå
Ej personligen närvarande

3. Arvid Åström (ärende 857-20)
Twistevägen 9 D, lgh 1002
907 29 Umeå
Ej personligen närvarande

4. Mervhi Erkheikki (ärende 874-20)
Näckens väg 10, lgh 1102
907 53 Umeå
Ej personligen närvarande

5. Ela Jarl (ärende 880-20)
Sjöråvägen 16, lgh 1201
907 54 Umeå
Ej personligen närvarande

Ombud för 1-5
Niclas Sundell
Hyresgästföreningen
Norrlandsgatan 10 D
903 27 Umeå
Närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)

Charlotte Lundberg-Jonsson, Hyresgästföreningen

Sammanträde den 15 december 2020

BAKGRUND

De aktuella fastigheterna har uppförts i etapper mellan åren 2016-2019 och omfattas av förhandlingsordningar. Hyrorna har fastställts genom förhandlingar mellan fastighetsägarna och Hyresgästföreningen enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och har således presumtionsverkan under 15 år från det att respektive överenskommelse träffats. De aktuella fastigheterna är del av ett större antal fastigheter som omfattar

totalt ca 1 500 lägenheter. Efter att förhandlingarna mellan parterna strandat har fastighetsägarsidan begärt hyresnämndens prövning av begärda hyreshöjningar avseende samtliga 1 500 lägenheter. Ansökningarna hanteras inom ramen för ett femtiotal ärenden vid hyresnämnden i Umeå.

YRKANDEN M. M.

Efter diskussion mellan parterna under ordförandens ledning enas parterna om att hyresnämndens pilotprövning enligt 9 § lagen om arrende- och hyresnämnder bör omfatta Linn Regfeldt (837-20), Lisa Wadenholt (851-20), Arvid Åström (857-20), Mervhi Erkheikki (874-20) och Ela Jarl (880-20).

Hyresnämnden beslutar med stöd av 9 § lagen om arrende- och hyresnämnder att pröva begäran om ändring av hyresvillkor beträffande dessa hyresgäster och att denna prövning ska handläggas gemensamt inom ramen för ärende 837-20.

Hyresvärdarna yrkar i enlighet med ansökningarna, aktbilaga 1 i respektive ärende, jämte justering i aktbilaga 37 (837-20), att hyrorna ska justeras enligt följande och gälla från den 16 oktober 2020:

	<u>Nuvarande hyresnivå</u>	<u>Yrkad månadshyra</u>
Linn Regfeldt	4 617 kr	4 801 kr (+ 3,98 procent)
Lisa Wadenholt	3 848 kr	4 037 kr (+ 4,92 procent)
Arvid Åström	4 695 kr	4 790 kr (+ 2,03 procent)
Mervhi Erkheikki	9 811 kr	10 201 kr (+ 3,98 procent)
Ela Jarl	8 271 kr	8 744 kr (+ 5,72 procent)

Hyresgästerna bestrider ansökningarna i enlighet med yttrande i respektive ärende, men vitsordar att en eventuell hyreshöjning ska gälla från den 1 november 2020.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresvärdarna har i huvudsak anfört följande: Fastighetsägarsidan har årligen begärt justering av hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen i Umeå, vilket Hyresgästföreningen vägrat att godta. Hyrorna för samtliga 1 500 lägenheter är därmed oförändrade sedan respektive förhandlingsöverenskommelse ingicks. Undantaget i 12 kap. 55 c § fjärde stycket bör medföra att de fastställda hyrorna får anpassas efter förändringar i den allmänna hyresutvecklingen som inträffat efter det att förhandlingsöverenskommelserna ingicks. Numera bör en jämförelse med den allmänna hyresutvecklingen på orten göras med samtliga kollektivt förhandlade hyror.

I Umeå har de allmännyttiga bostadsbolaget Bostaden i Umeå AB i genomsnitt höjt hyrorna enligt nedan:

2017	0,8 procent
2018	0,98 procent
2019	2 procent
2020	2,1 procent

De kollektivt förhandlade hyrorna som förhandlas av fastighetsägaren Mittnord har i genomsnitt höjt hyrorna enligt nedan:

2017	0,8 procent
2018	0,98 procent
2019	1,9 procent
2020	1,95 procent

Det är mot denna bakgrund skäligt att justera de nuvarande hyrorna på det sätt som yrkats.

De omständigheter som hyresgästerna fört fram avseende Ela Jarls och Mervhi Erkheikkis lägenheter vitsordas inte. Enligt lagstiftningen finns dock inte utrymme att vid bedömningen enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken ta hänsyn till andra omständigheter än den allmänna hyresutvecklingen, varför dessa omständigheter inte ska beaktas.

Hyresgästerna har i huvudsak anfört följande: Tanken med presumtionshyressystemet är att hyrorna ska fasas in i bruksvärdesystemet. Detta omöjliggörs om samma hyreshöjningar som överenskomms för bruksvärderade lägenheter skulle accepteras för presumtionshyressatta lägenheter. Undantaget i fjärde stycket innebär endast en möjlighet och inte en rättighet till justerade hyror. Det görs gällande att de aktuella hyrorna följt utvecklingen för likvärdiga lägenheter på orten, dvs. presumtionshyressatta årgångar. Eventuellt skulle skäl för höjning av hyrorna funnits om det hade skett oväntade chockhöjningar av taxor i Umeå, vilket i så fall skulle ha rubbat den av lagstiftaren tänkta förutsebarheten med presumtionshyror. Det har dock sedan fastigheterna uppfördes rört sig om förväntade kostnadsökningar som måste ha ingått i hyresvärdarnas kalkyl. Hyrorna i provningslägenheterna är på en sådan nivå (i snitt ca 2 500 kr per kvm och år) att hyresvärden får en rimlig avkastning och kan bedriva en förvaltning av god kvalitet. För det fall hyresnämnden skulle finna att det finns skäl att höja hyrorna med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen görs gällande att det finns skäl att mot höjning beakta bristande förvaltningskvalitet i form av avvikelser från vad som rätteligen ingår eller utlovats att ingå i hyresavtalen. Således är golvvärmen plomberad i Ela Jarls lägenhet och tvättstugan i Mervhi Erkheikkis fastighet stängd. De uppgifter som först fram om de generella hyresförändringarna ifrågasätts inte.

Ordföranden tar upp frågan om möjligheten att träffa en förlikning mellan parterna. Det konstateras att någon förlikning inte kan nås.

Parterna får tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågått mellan 10.00-11.30, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 8 januari 2021 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli i Umeå och skickas med e-post/post till parterna samma dag.

Hyresnämnden påbörjar enskild överläggning.

Efter sammanträdet tillkommande händelser

Efter att sammanträdet avslutats inges senare samma dag rättsutlåtande av hyresvärdarna, se aktbilaga 40.

Sedan hyresgästsidan begärt anstånd för att yttra sig över rättsutlåtandet beslutar hyresnämnden att medge anstånd och, med ändring av vad som tillkännagetts vid sammanträdet, meddela beslut i ärendet den 22 januari 2021 kl. 14.00, se aktbilaga 42.

Hyresgästerna inger yttrande, aktbilaga 43.

Hyresnämnden, som håller ny enskild överläggning den 18 januari 2021, fattar följande

BESLUT (att meddelas den 22 januari 2021 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår Campus X Bostäder AB:s, Nydala Bostäder AB:s och Sjörådet Hyresrätter AB:s yrkande.

SKÄLEN FÖR BESLUTET

Hyresvärdarna har åberopat rättsutlåtande av Rune Thomsson.

Systemet med s.k. presumtionshyror vid nyproduktion regleras i 12 kap. 55 c § jordabalken. Huvudregeln är att hyra för en lägenhet som fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen ska anses skälig (första stycket). Från denna huvudregel finns ett undantag som innebär att hyran får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades (fjärde stycket).

Detta regelverk infördes 2006. Uttalade syften med reformen var att hyran ska täcka hyresvärdens kostnader och att systemet ska säkerställa god förutsebarhet om hyran. En fastighetsägare bör redan när han eller hon tar ställning till om en viss byggnation ska genomföras eller inte känna till nivån på den hyra som kan tas ut och inte riskera att hyran ändras en kort tid efter det att huset tagits i bruk. Ytterligare en utgångspunkt var att hyresgästernas intresse av skälig hyra och stabilt besittningsskydd inte åsidosätts (se prop. 2005/06:80 s. 23). Det ansågs dock att det borde införas en möjlighet att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget. Lagstiftaren bedömde inte att det var lämpligt med en ordning som kopplade hyresnivån till konsumentprisindex. I stället bedömdes att en möjlighet till anpassning borde finnas i de fall där det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Vid prövningen enligt bestämmelsen ska den i förhandlingsöverenskommelsen bestämda hyran presumeras vara skälig och nämnden ska vid sin prövning enligt fjärde stycket enbart pröva om den fastställda hyran bör ändras med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten som inträffat sedan förhandlingsöverenskommelsen ingicks (a.a. s. 30-32.).

Vid tiden då den aktuella lagstiftningen infördes gällde att kommunala bostadsföretag var hyresnormerade. Så är inte längre fallet och mot den bakgrunden bör enligt hyresnämndens mening en jämförelse göras med kollektivt förhandlade hyror på orten generellt, och inte enbart med hyror som förhandlats fram inom det kommunala beståndet, eller endast med andra presumtionshyressatta lägenheter.

Lagstiftning och förarbeten ger utöver dessa allmänna uttalanden inte någon närmare ledning om bedömningen av när en anpassning av hyran är skälig. I denna del har hyresvärdarna lutat sig mot rättsutlåtandet från Rune Thomsson. Som hyresnämnden uppfattar honom argumenterar Thomsson för att lagstiftaren avsett att en hyresvärd ska kunna tillgodoräkna sig samma avkastning under den tid som presumtionsverkan gäller. Även i fall där en hyresvärd inte kan peka på specifikt höjda kostnader bör enligt Thomsson hyresvärden ändå kunna tillgodoräkna sig generella hyreshöjningar på orten. Invändningen att ett sådant påslag skulle leda till ”för höga hyror” jämfört med andra likvärdiga nybyggda hus är enligt Thomsson inte relevant eftersom presumtionshyressystemet inte bygger på jämförelse mellan lägenheter utan är baserad på kostnader- och avkastning.

I likhet med den bedömning som hyresnämnden i Göteborg gjort vid prövning av motsvarande fråga, bedömer hyresnämnden att en sådan tolkning framstår som svår att förena med lagstiftningens utformning (se hyresnämnden i Göteborgs beslut i ärende 1840-20 meddelat 16 december 2020). Om syftet varit att en hyresvärd ska få tillgodoräkna generella hyreshöjningar rakt av framstår undantagsregeln i fjärde stycket som meningslös. Som nämnden i Göteborg anförde skulle en sådan tolkning innebära att skillnaderna mellan presumtionssatta och bruksvärdessatta hyror skulle öka under den tid som presumtionshyrorna gäller. Detta kan inte ha varit lagstiftarens mening. Hyresnämnden gör också samma överväganden som nämnden i Göteborg när det gäller att en sådan tolkning skulle riskera att leda till överkompensation eftersom driftskostnaderna för nyproducerade fastigheter normalt sett bör vara lägre än för äldre fastigheter. Utöver detta tyder också de överväganden i förarbetena där lagstiftaren valde bort en modell som tog hänsyn till generella prisförändringar på att lagstiftaren inte haft en sådan avsikt.

De sammanlagda hyreshöjningarna på både den kommunala och privata sidan ligger på under sex procent för perioden 2017–2020. Mot denna bakgrund bedömer hyresnämnden inte att den allmänna hyresutvecklingen på orten under tiden sedan förhandlingsöverenskommelserna träffades varit sådan att det är skäligt att avvika från

de hyror som fastslagits i respektive överenskommelse. Hyresvärdarnas yrkanden ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 12 februari 2021.

Som ovan

Max Hetta

Protokollet uppvisat/

I avgörandet har hyresrådet Anders Dahlin samt ledamöterna Eva Lundqvist och Sören Scherdin deltagit. Från avgörandet är Sören Scherdin skiljaktig, se nedan.

SKILJAKTIG MENING

Sören Scherdin är skiljaktig och anför följande.

Enligt min uppfattning är den allmänna hyresutvecklingen i Umeå sådan att det är skäligt att höja de nuvarande hyresnivåerna.