



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Höstterminen 2016

Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

En lucka i besittningsskyddet?

Författare: Karin Wetterberg

Handledare: Docent Erika P. Björkdahl



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	5
1.1	Bakgrund.....	5
1.2	Frågeställning och syfte	6
1.3	Metod.....	6
1.3.1	Rättsdogmatisk metod	6
1.3.2	Empirisk/rättssociologisk metod	7
1.4	Material.....	8
1.4.1	Materialets omfattning.....	8
1.4.2	Insamling och felkällor.....	9
1.5	Avgränsning	10
1.6	Disposition	11
2	Historik och bakomliggande syfte.....	12
2.1	Besittningsskyddet och bruksvärdessystemet.....	12
2.2	Tidigare lagstiftning gällande hyresgästinflytande över ombyggnadsåtgärder	14
2.2.1	Bostadssaneringslagen.....	14
2.2.2	Avskaffandet av bostadssaneringslagen	15
2.2.3	Lagändringen 1997.....	16
2.3	Tendenser i lagstiftningen	17
3	Hyresgästinflytandet idag.....	19
3.1	Förhållandet mellan 1997 års och 2002 års lydelse.....	19
3.2	Omfattningen av hyresgästinflytandet.....	19
3.3	Information, förhandling och godkännande.....	21
3.4	Prövningen i hyresnämnden.....	22
3.4.1	Allmänt om prövningen.....	22
3.4.2	Hyresvärdens intresse	23
3.4.3	Det objektiva hyresgästintresset	24
3.4.4	Det subjektiva hyresgästintresset.....	25
3.5	Betydelsen av 2002 års lagändring	25
3.6	Senare utredningar och nuvarande rättsläge	26
4	Beaktandet av hyreshöjningar i praktiken	28
4.1	Rättslig bakgrund.....	28
4.2	Beslut enligt den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB i Svea hovrätt.....	28
4.2.1	Allmänt om prövningen.....	28
4.2.2	Storleken på hyreshöjningen	30
4.2.3	Hyreshöjningen och lägenhetens standard	30

4.2.4	Hyreshöjningar och skälighetsprövning av hyran	32
4.2.5	Prövning av enskilda åtgärder	34
4.3	Avgöranden innan lagändringen	35
4.3.1	Allmänt om prövningen.....	35
4.3.2	Hantering av lagändringen i praxis.....	36
4.4	Avgöranden från underrätterna	37
5	Fastställande av det allmänna hyresgästintresset.....	40
5.1	Rättslig bakgrund.....	40
5.2	Prövningen i Svea hovrätt.....	40
5.2.1	Allmänt om det allmänna hyresgästintresset	40
5.2.2	Andra hyresgästers godkännande	41
6	Skäl för avslag	43
7	Effekten av lagändringen 2002.....	45
7.1	Har syftet med lagändringen uppnåtts?	45
7.2	Varför har lagändringen inte fått avsett genomslag?.....	46
7.2.1	Lagtextens utformning.....	46
7.2.2	Ramen för tillståndsprocessen	47
8	Slutsatser och kommentarer.....	49
8.1	Sammanfattning av undersökningen.....	49
8.2	Reglernas ändamålsenlighet	50
8.3	Alternativ reglering.....	51
8.3.1	Höjt tröskelvärde för tillståndsplikt.....	51
8.3.2	Förkortad tidsfrist mellan information och ansökan.....	51
8.3.3	Ändra trappningsregeln	52
8.3.4	Stärkt hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsåtgärder	52
9	Källförteckning.....	54

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Under de senaste åren har frågan om hyresgästinflytande vid renoveringar blivit alltmer aktuell. Många bostäder som byggdes under miljonprogrammet behöver genomgå stambyte, och i samband med detta är det ofta lägligt att också modernisera lägenheterna och höja standarden. Detta ökar samtidigt lägenheternas bruksvärde, och därmed den hyra som fastighetsägaren kan ta ut.¹

För hyresgästerna kan dock renoveringarna leda till en oönskad hyresökning eller att lägenheten förändras på ett ovälkommet sätt. Resurssvaga hyresgäster kan tvingas flytta, eller försättas i en mer ansträngd ekonomisk situation.² Hyresgästen har därför ett lagstadgat inflytande över vilka åtgärder som får vidtas i hans eller hennes lägenhet.

Hyresgästinflytandet tillgodoses genom att de flesta förändringar och förbättringar av lägenheten ska godkännas av hyresgästen. Om hyresgästen inte godkänner åtgärderna kan hyresvärdens ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra dem, se 12 kap. 18 e) § jordabalken (SFS 1970:994, ”JB”). Hyresnämnden ska då göra en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen, se 12 kap. 18 f) § JB, och besluta om åtgärderna får vidtas.

I denna uppsats undersöker jag hur intresseavvägningen har gjorts i praktiken genom att analysera ett stort antal beslut från Svea hovrätt och hyresnämnderna. I undersökningen har jag lagt särskild vikt vid frågan om hur eventuella hyreshöjningar har beaktats i tillståndsprövningen, vilken standard lägenheterna har ansetts kunna ha och hur hyresgästintresset fastställts. Jag undersöker också vilken effekt den ändring av 12 kap. 18 f) § JB som genomfördes 2002 har haft på rättstillämpningen.

Undersökningen har legat till grund för en betald rapport som jag gjort på uppdrag av Hyresgästföreningen. De slutsatser som dras i denna uppsats är dock mina egna.

Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten är för närvarande föremål för en statlig utredning, *Stärkt ställning för hyresgäster*.³ Denna utredning ska utvärdera hur reglerna om hyresgästinflytande tillämpas, vilka konsekvenser de har för hyresvärdar och hyresgäster och i vilken mån lagändringen 2002 har fått genomslag i rättstillämpningen. Utredningen ska redovisas senast den 1 februari 2017.⁴

¹ Boverkets rapport 2014:13, *Det svenska hyressättningssystemet*, s. 60.

² Boverkets rapport 2014:34, *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, s. 10.

³ Dir. 2015:83.

⁴ Dir. 2015:83.

1.2 Frågeställning och syfte

Det nuvarande systemet för hyresgästinflytande infördes den 1 april 1997. Den 1 april 2002 ändrades 12 kap. 18 f) § JB för att stärka hyresgästernas inflytande.⁵ Syftet med denna uppsats är att undersöka hur reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten har tillämpats i praktiken, om lagändringen 2002 har lett till någon förändring och hur reglerna förhåller sig till hyresgästens besittningsskydd. För att uppfylla detta syfte har jag försökt besvara flera delfrågeställningar.

För det första har jag studerat vilka faktorer som beaktas vid intresseavvägningen mellan hyresgäst och hyresvärd, och vilken tyngd dessa faktorer ansetts ha. Här har jag särskilt fokuserat på vilken inverkan en eventuell hyreshöjning haft på hyresnämndens och hovrättens bedömning. Frågeställningen har dels besvarats med hjälp av rättsdogmatisk metod, dels genom en rättssociologisk metod, där jag analyserat ett stort antal hovrätts- och hyresnämndsavgöranden för att se hur intresseavvägningen gjorts i praktiken, i olika domstolar och över tid.

För det andra har jag undersökt hur hyresnämnderna och hovrätten har fastställt det allmänna hyresgästintresset, och hur hyresnämnden och hovrätten har förfarit då olika hyresgästintressen står emot varandra. Även denna frågeställning har besvarats med hjälp av rättsdogmatisk metod och rättsociologisk metod.

För det tredje har jag slutligen gjort en analys av hur konstruktionen och tillämpningen av reglerna om hyresgästinflytande förhåller sig till det besittningsskydd som hyresgästen ska åtnjuta, och vilka eventuella ändringar som bör göras i lagstiftning och praxis.

1.3 Metod

1.3.1 Rättsdogmatisk metod

Frågeställningarna och studieobjektet har gjort det nödvändigt att använda flera metoder. Till att börja med används rättsdogmatisk metod för att fastställa gällande rätt med hjälp av lagtext, lagförarbeten, rättspraxis och doktrin.⁶ Här bör noteras att avdelning 2 på Svea hovrätt är sista prövningsinstans för ansökningar om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten, vilket gör att det saknas avgöranden från Högsta domstolen. Däremot har några hovrättsavgöranden på området publicerats i Rättsfall från hovrätterna. Dessa beslut får antas ha något av den prejudicerande verkan som avgöranden från Högsta domstolen skulle kunnat ha.

⁵ Prop. 1996/97:30, s. 74.

⁶ Se Hellner, *Metodproblem i rättsvetenskapen*, s. 23–24, och Kleineman, *Juridisk metodlära*, s. 21.

1.3.2 Empirisk/rättssociologisk metod

För att besvara frågeställningen om hur intresseavvägningen gjorts i praktiken i hyresnämnderna och Svea hovrätt har jag använt en rättssociologisk metod, där jag gått igenom ett stort antal avgöranden från Svea hovrätt, hyresnämnden i Malmö och hyresnämnden i Stockholm. Frågan här har inte varit hur rätten *ska* tillämpas, utan hur den *har* tillämpats.⁷

I undersökningen av mitt empiriska material har jag dels gjort en mer kvantitativ analys, där jag fört statistik över hovrättens och hyresnämndernas prövning av ansökningar om ändrings- och förbättringsarbeten, dels gjort en kvalitativ analys av hur prövningen skett med utgångspunkt i de enskilda besluten. Kombinationen av kvalitativ och kvantitativ analys ska förhoppningsvis ge både en övergripande bild av tillämpningen och möjliggöra en djupare analys av vissa aspekter av den. Den kvalitativa undersökningen är huvudsakligen inriktad på avgörandena från Svea hovrätt.

I den kvantitativa delen av mitt arbete har jag fokuserat på de frågeställningar som jag utvecklat i avsnitt 1.2. Den första frågeställningen har delats upp i flera delfrågeställningar, nämligen andelen bifall respektive avslag på de ansökningar som görs enligt 12 kap. 18 f) § JB, och andelen beslut i vilka en hyreshöjning explicit görs till en del av tillståndsprövningen. Med hjälp av denna statistik har jag studerat hur paragrafen tillämpats i stort, och om det finns någon skillnad i tillämpning beroende på domstolsslag eller tidsperiod. Jag har fört separat statistik för Svea hovrätts avgöranden innan lagändringen 2002, Svea hovrätts avgöranden efter 2002, avgöranden från hyresnämnden i Malmö och avgöranden från hyresnämnden i Stockholm.

I den kvalitativa undersökningen av materialet har jag studerat hur hovrätten och hyresnämnderna bedömt frågor gällande hyreshöjningar, lägenhetens standard och andra hyresgästers godkännande av åtgärderna i tillståndsprövningen. Denna undersökning ska belysa problem som kan uppstå vid tillämpningen av 12 kap. 18 f) § JB, och identifiera eventuella situationer där tillämpningen i domstolarna står i strid med gällande rätt enligt den rättsdogmatiska metoden. Jag har även gått igenom det fåtal beslut där hyresvärdens ansökningar om att få genomföra förbättrings- och ändringsåtgärder har avslagits, för att undersöka vilka faktorer som kan göra att intresseavvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens tipsar över till hyresgästens fördel.

Slutligen har jag intervjuat företrädare för Hyresgästföreningen och kommunala och

⁷ Se Hydén, *Juridisk metodlära*, s. 208, och Olsen, *Rättsvetenskapliga perspektiv*, SvJT 2004 s. 119.

privata fastighetsägare för att få en större förståelse för hur tillståndsprocessen går till i praktiken. Då en av företrädarna har bett om att få vara anonym har detta material endast legat till grund för min egen förståelse av ämnet, och inte för någon sakuppgift i uppsatsen.

1.4 Material

1.4.1 *Materiallets omfattning*

I den rättssociologiska delen av mitt arbete har jag undersökt följande avgöranden gällande godkännande av förbättrings- och ändringsarbeten:

- Samtliga beslut från Svea hovrätt avdelning 2 från den 1 april 2002 till den 31 december 2015, förutom de beslut som avgjorts enligt den gamla lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB.
- Samtliga beslut från hyresnämnden i Stockholm från den 1 januari 2014 till den 31 december 2015.
- Samtliga beslut från hyresnämnden i Malmö från den 1 januari 2014 till den 31 december 2015.
- Samtliga beslut från Svea hovrätt avdelning 2 från den 1 januari 2000 till den 1 april 2002, samt beslut efter detta som avgjorts enligt den gamla lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB.

Detta innebär att jag har fyra grupper av rättsfall som kan jämföras med varandra för att se om det finns någon skillnad i tillämpning över tid och mellan överrätt och underrätt. Totalt består mitt undersökta material av 315 beslut.

Vid valet av vilka hyresnämnder som ska studeras har jag gjort ett bekvämlighetsurval, eftersom de aktuella hyresnämnderna har varit möjliga för mig att besöka under en längre tid under 2016. De tillhör också de större hyresnämnderna i landet, vilket innebär att de har avgjort många mål under den aktuella tidsperioden. Anledningen till att jag valt att studera tidsperioden 2014–2015 är att jag ville undersöka relativt färskare beslut. Jag har inte sorterat ut de beslut från hyresnämnderna som senare överklagats till Svea hovrätt, vilket gör att dessa beslut återfinns både i gruppen med hovrättens avgöranden och i gruppen med respektive hyresnämnds avgöranden.

Min undersökning av Svea hovrätts beslut är begränsad till perioden 2000–2015. Eftersom undersökningen har genomförts under 2016 har det inte varit möjligt att undersöka senare avgöranden utan att behöva tillföra material under uppsatsskrivandet. Vad gäller Svea hovrätts beslut innan år 2000 så har det redan gjorts en relativt ingående

undersökning av dessa, vilket gör att behovet av ytterligare studier är litet.⁸

Vid undersökningen av materialet har jag uteslutit de avgöranden där prövning inte gjorts i sak, på grund av att parterna förlikats, att ett överklagande har avvisats eller att målet avskrivits av annan anledning. Jag har också uteslutit mål som enbart handlar om förbudsarbeten, eftersom någon intresseavvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen inte görs i dessa mål. I de fall då flera mål handlagts tillsammans har jag räknat gemensamma beslut som ett beslut. Då flera beslut har fattats i samma ärende (exempelvis då tillstånd för åtgärder i olika hyresgästers lägenheter behandlats vid olika tidpunkter) har jag räknat varje beslut för sig. Jag har även uteslutit två beslut där både den gamla lydelsen och den nya lydelsen varit tillämpliga på de aktuella åtgärderna. Dessa beslut analyseras mer ingående i avsnitt 4.3.2.

1.4.2 *Insamling och felkällor*

Det empiriska materialet som jag beskrivit i 1.4.1 är mycket stort och spänner över en femton år lång tidsperiod. Av praktiska skäl har inhämtandet av beslut skett på olika sätt beroende på under vilken tidsperiod och vid vilken domstol besluten fattades.

För beslut fattade av Svea hovrätt avdelning 2 mellan maj 2007 och december 2015 har jag begärt ut en elektronisk förteckning av samtliga mål som klassificerats som godkännande av eller förbud mot förbättrings- och ändringsarbeten. Dessa mål har jag sedan tagit del av genom olika rättsfallsdatabaser eller genom att begära ut dem från hovrätten. Jag har förfarit på samma sätt när jag undersökt beslut fattade av hyres- och arrendenämnderna i Malmö och Stockholm.

Beslut fattade av Svea hovrätt avdelning 2 under perioden januari 2000 till april 2007 har inhämtats genom att jag gått igenom hovrättens domböcker på plats, och kopierat de beslut vars sak angivits att vara ”Godkännande av förbättrings- och ändringsarbeten” eller ”Förbud mot förbättrings- och ändringsarbeten”. Anledningen till detta förfarande är att hovrätten endast har sökbara register för sina mål nio år tillbaka i tiden, och att det därför endast är möjligt att ta del av samtliga mål genom att gå igenom dem för hand. Vissa relevanta beslut kan därför saknas i mitt material på grund av den mänskliga faktorn. För perioden januari 2006 – april 2007 finns det dock fysiska förteckningar över alla avgjorda tillståndsmål, och jag har i efterhand kontrollerat att alla mål för den aktuella perioden finns i mitt material.

⁸ SOU 2000:76, s. 86 ff.

För att undersökningen ska ha varit möjlig att genomföra på ett någorlunda praktiskt sätt har det varit nödvändigt att ta vissa genvägar. För beslut från Svea hovrätt har jag endast gått igenom beslut vars sak angetts vara godkännande av och förbud mot ändrings- och förbättringsarbeten, även om det kan förekomma att sådana mål exempelvis behandlas tillsammans med frågor om hyresförhandling eller förlängning av hyresavtal och att saken då anges vara något annat. Jag bedömer att det torde vara relativt ovanligt att tillståndsärenden handläggs tillsammans med andra ärenden på detta sätt, och att skillnaden i utfall på grund av att dessa beslut utelämnas torde vara försumbar.

För beslut från hyresnämnderna har jag istället utgått från vilka beslut som angetts tillhöra *måltypen* godkännande av och förbud mot förbättrings- och ändringsarbeten. Detta innebär att även mål där saken inte har angetts vara godkännande av och förbud mot förbättrings- och ändringsarbeten ingår i materialet i den mån de klassats med denna måltyp. Det kan finnas en risk för att relevanta beslut har missats, och att detta skulle påverka möjligheten att jämföra de olika grupperna inom materialet med varandra. Jag bedömer dock att detta endast kan ha haft marginella effekter på min undersökning.

En stor del av de ärenden som behandlas i hyresnämnderna avskrivs på grund av förlikning, återkallelse eller dylikt. Jag har inte begärt ut dessa beslut annat än då det varit oklart om det rört sig om avskrivningar. Jag har i princip utgått från att de beslut som registrerats som avskrivna i hyresnämndernas databaser är avskrivna. Det kan dock förekomma att avskrivningar görs inom ramen för ärenden som i slutändan sakprövas, om ärendet bara avskrivs avseende en av flera parter. Det är alltså möjligt att vissa relevanta beslut saknas av denna anledning.

1.5 Avgränsning

Det föreligger ett nära samband mellan uppsatsämnet och frågan om bruksvärdessystemets utformning. Av utrymmes- och tidsbrist har jag valt att inte fördjupa mig i denna fråga. Jag har inte heller gjort någon analys av andra närliggande frågor, som bostadsbristen eller frågan om en ökande segregation till följd av hyreshöjningar.

Det finns många infallsvinklar och aspekter av hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten som går att undersöka. Jag har i min uppsats främst valt att fokusera på frågeställningarna i avsnitt 1.2, och i princip valt att utesluta frågor som rör ändringsarbeten, utöver då det varit relevant för mina frågeställningar.

1.6 Disposition

Avsnitt 2 innehåller en redogörelse för de delar av den allmänna hyresrätten som är relevanta för mitt uppsatsämne, huvudsakligen principerna för hyressättning, besittningsskyddet och förhållandet dem emellan. Avsnittet innehåller även en redogörelse för den lagstiftning som tidigare reglerat hyresgästinflytandet vid ombyggnadsåtgärder av olika slag. I avsnitt 3 analyseras de bestämmelser som denna uppsats fokuserar på, nämligen reglerna om hyresgästinflytande då hyresvärden önskar vidta förbättrings- och ändringsåtgärder. I denna del avser jag att utreda vad den gällande rätten enligt den rättsdogmatiska metoden är. I avsnitt 4 redogör jag för hur hyreshöjningar och lägenhetens standard har beaktats i praktiken. I avsnitt 5 redogör jag för hur det allmänna hyresgästintresset har fastställts i praktiken. I avsnitt 6 går jag igenom de ansökningar som fått avslag i hyresnämnderna och Svea hovrätt och vad som gjorts att de fått avslag. I avsnitt 7 diskuterar jag hur väl lagändringen 2002 har fått genomslag och vad som påverkat detta. I avsnitt 8 gör jag slutligen en sammanfattning av min undersökning och kommer med förslag till förändringar av systemet.

2 Historik och bakomliggande syfte

2.1 Besittningsskyddet och bruksvärdessystemet

Besittningsskyddet är en grundläggande del av den svenska hyresrätten, och innebär att en bostadshyresgäst som huvudregel har rätt till förlängning av hyresavtalet, se 12 kap. 46 § JB. Bakom denna reglering finns ett starkt socialt skyddsintresse – hyresgästens rätt till bostad ska tryggas.⁹ Bostadshyresgästen har därför som huvudregel rätt att bo kvar i lägenheten, och inte som lokalhyresgästen bara rätt till ersättning om hyreskontraktet upphör.¹⁰

För att besittningsskyddet ska utgöra ett reellt skydd för hyresgästen krävs att hyran för lägenheten inte kan höjas fritt. Om det var möjligt för hyresvärderna att höja hyran utan begränsning skulle inte besittningsskyddet vara mycket värt för den som inte har råd med höjningen.¹¹ Besittningsskyddet kompletteras därför av ett skydd mot oskäligen höjda hyror, det så kallade bruksvärdessystemet.

Bruksvärdessystemet innebär att hyran för en lägenhet bestäms av ett stort antal faktorer, varav några av de viktigare är lägenhetens planlösning, yta och standard. Bedömningen av lägenhetens bruksvärde ska vara objektiv, vilket innebär att även faktorer som inte har någon betydelse för den enskilda hyresgästen kan påverka hyran.¹² En hyresgäst som är missnöjd med sin hyra kan påkalla prövning av dess storlek, och hyresnämnden ska då fastställa hyran till ett skäligt belopp, se 12 kap. 55 § JB. I praktiken fastställs hyran för de flesta lägenheter genom kollektiva förhandlingar mellan hyresgästorganisationer och fastighetsägarna.¹³ Den framförhandlade hyran påverkar i sin tur den hyra som anses skälig enligt 12 kap. 55 § JB, eftersom nivån på en skälig hyra i första hand fastställs genom en jämförelse av hyran för lägenheter på samma ort och med samma bruksvärde som den omtvistade lägenheten.

Den hyra som bestäms ska åtminstone till viss del täcka kostnaderna för lägenhetsunderhållet.¹⁴ ¹⁵ Eftersom hyran med jämna mellanrum är föremål för omförhandling så höjs den normalt över tid. Sedan 1995 har den genomsnittliga

⁹ Bengtsson, Hager, Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 58.

¹⁰ Prop. 1968:91 bilag A, s. 40, samt Grauers, *Nyttjanderätt*, s. 117.

¹¹ Se prop. 1968:91, s. 48. Se även P Björkdahl, *Hyra av bostad och lokal*, s. 224 och Bengtsson, Hager, Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 58.

¹² Prop. 1968:91 bilag A, s. 44.

¹³ Svahn, *Likvärdiga lägenheter vid bruksvärdesprövning – förarbeten och praxis*, SvJT 2012 s. 36.

¹⁴ Prop. 1968:91, s. 61.

¹⁵ Om en förhandlingsklausul är inskriven i hyresavtalet kan hyresvärderna och hyresgästorganisationen avtala bort hyresvärdens skyldighet att utföra löpande underhåll, se 12 kap. 15 § 2 st. 2 p JB.

månadshyran ökat med cirka 2,3 % per år.¹⁶

Vid renoveringar som höjer lägenhetens standard höjs lägenhetens bruksvärde, vilket i sin tur innebär att en högre hyra blir skälig. Hyran kan då höjas mer än vad som normalt sker vid hyresförhandlingarna. Sedvanligt underhåll leder inte till att bruksvärdet höjs. Ett stambyte i sig innebär inte någon standardhöjning för hyresgästen, och leder därför normalt inte till en högre hyra. Det finns därmed incitament för en hyresvärd att genomföra standardhöjande åtgärder i samband med stambyten för att öka sina intäkter, utöver att det av rent praktiska skäl ofta är lämpligt att renovera badrum och kök i samband med stambyte. Eftersom konsekvensen i slutändan blir hyreshöjningar för hyresgästen kan renoveringen påverka hyresgästens möjlighet att bo kvar i lägenheten, och därmed utgöra ett hot mot besittningsskyddet.¹⁷

Sedan 2011 finns ett lagstadgat skydd mot snabba hyreshöjningar i den så kallade *trappningsregeln* i 12 kap. 55 § femte stycket JB. Om hyresnämnden fastställer hyran till ett belopp som är väsentligt högre än den hyra som tidigare gällt, ska nämnden på begäran av hyresgästen bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Syftet är att skydda mot kraftiga hyreshöjningar, och i förlängningen säkra hyresgästens besittningsskydd.¹⁸ I rättspraxis och förarbeten har en höjning på över tio procent ansetts vara en väsentlig höjning.¹⁹ Trappningen bör normalt inte ske över en längre period än tre till fem år.²⁰ Trappningen ska tillämpas även då en ny hyresgäst övertar lägenheten på grund av byte, bodelning och dylikt. Den omfattar inte helt nya hyresförhållanden.²¹

Hyresnämnden kan låta bli att trappa hyran om särskilda skäl talar emot det. Sådana skäl kan vara att hyreshöjningen beror på en ombyggnad som godkänts antingen av hyresgästen eller av hyresnämnden.²² Bakgrunden till undantaget är att hyresgäster anses ha ett relativt starkt inflytande över förbättringsåtgärder, och att det därför ”många gånger” är skäligt att ge hyreshöjningar på grund av sådana åtgärder ett snabbare genomslag än vad som gäller för andra åtgärder. Hyresnämnden är dock inte absolut förhindrad att trappa hyran vid höjningar till följd av ombyggnadsarbeten, utan utgångspunkten ska vara att hyresgästen ska skyddas mot kraftiga hyreshöjningar.²³

¹⁶ Boverkets rapport 2014:13, *Det svenska hyressättningsystemet*, s. 41–42.

¹⁷ Boverkets rapport 2014:13, *Det svenska hyressättningsystemet*, s. 60.

¹⁸ Prop. 2009/10:185, s. 69.

¹⁹ Prop. 2009/10:185, s. 91 samt RH 2013:9.

²⁰ Prop. 2009/10:185, s. 91–92.

²¹ Prop. 2009/10:185, s. 91.

²² Prop. 2009/10:185, s. 91–92.

²³ Prop. 2009/10:185, s. 72.

2.2 Tidigare lagstiftning gällande hyresgästinflytande över ombyggnadsåtgärder

2.2.1 Bostadssaneringslagen

År 1975 infördes en bestämmelse om hyresgästinflytande i 2 a) § bostadssaneringslagen (SFS 1973:531). Hyresgästinflytandet skilde sig åt beroende på om de föreslagna åtgärderna krävde bygglov eller inte. Anledningen till att skilja på bygglovspliktiga och icke bygglovspliktiga tycks framför allt ha varit att undvika praktiska problem i förhållande till bygglovsprocessen, men i praktiken verkar det även ha varit stor skillnad på graden av hyresgästinflytande beroende på om de aktuella åtgärderna krävde bygglov eller inte. Åtgärder som vidtogs för att uppnå lägsta godtagbara standard krävde inte tillstånd.²⁴

För åtgärder som *inte krävde bygglov* gällde att hyresnämnden kunde förbjuda en fastighetsägare från att vidta en åtgärd om det var uppenbart att åtgärden ej var påkallad av boendehänsyn. Talan om att förbjuda en åtgärd kunde väckas av en hyresgästorganisation. Det krävdes starka skäl för att en åtgärd skulle förbjudas – regeln var tänkt att hindra fastighetsägaren från att vidta åtgärder som utgjorde ”onödig lyx”. Vad som utgjorde ”onödig lyx” definierades inte i förarbetena. En viktig faktor i prövningen var om åtgärderna kunde antas leda till hyreshöjningar. För det fall att de inte gjorde det ansågs det som regel saknas anledning att förbjuda åtgärderna.²⁵

För åtgärder som *krävde bygglov* gällde att hyresnämnden skulle förbjuda en åtgärd om en organisation av hyresgäster motsatte sig den och det saknades särskilda skäl för att tillåta åtgärden. Att den av hyresvärden önskade åtgärden var mer lönsam ansågs inte vara tillräckligt för att tillstånd skulle ges.²⁶ Hyresgäster hade alltså större möjlighet att hindra bygglovspliktiga åtgärder än icke bygglovspliktiga åtgärder.

Bestämmelserna om hyresgästinflytande var begränsade dels genom att de inte var tillämpliga på fastigheter som ägdes av stat eller kommun, se 1 § bostadssaneringslagen, dels genom att fastigheter i vissa kommuner var undantagna från tillämpningen.²⁷ Så småningom gjordes reglerna tillämpliga på de flesta hyreshus i landet.²⁸ Bestämmelserna skilde sig också från dagens reglering på så sätt att hyresgästinflytandet inte utövades av den enskilde hyresgästen, utan av hyresgästorganisationen. Detta motiverades med att

²⁴ Prop. 1974:150, s. 448 och DS 1993:30, s. 74–75.

²⁵ Prop. 1974:150, s. 509.

²⁶ Prop. 1974:150, s. 510.

²⁷ Prop. 1974:150, s. 550.

²⁸ Se Ds 1993:30, s. 69 samt förordning (1975:596) om tillämpning av 2 och 2 a §§ bostadssaneringslagen (1973:531) i vissa kommuner.

enskilda hyresgäster kunde ha intressen som stred mot hyresgästkollektivets intressen – exempelvis i fall där en hyresgäst endast planerade att bo i lägenheten en kortare tid, och därför motsatte sig renoveringar som kunde komma senare hyresgäster till godo. Hyresgäströrelsen bedömdes därför ha större möjlighet att tillgodose de allmänna hyresgästintressena.²⁹

Det fanns flera syften bakom lagstiftningen. Hyresgästinflytandet ansågs dels utgöra en demokratisering i linje med ett utökat medborgarinflytande även på andra håll, som i arbetslivet och i undervisningen, dels vara en möjlighet att stärka hyresgästens besittningsskydd. I förarbetena till bostadssaneringslagen konstaterades bl.a. att en hyresgäst kunde tvingas flytta om en ombyggnad innebar en hyreshöjning, eller en annan förändring av boendemiljön som inte kunde godtas av hyresgästen. Detta kunde i praktiken leda till att hyresgästens besittningsskydd åsidosattes. Hyresgästerna antogs även ha en kännedom om sina behov och fastighetens brister som kunde utnyttjas för att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsförvaltning.³⁰ Mot bakgrund av detta ansågs inte regleringen nödvändigtvis vara något som stod emot fastighetsägarnas vinstintresse, eftersom hyresgäster och hyresvärdar ansågs ha ett gemensamt intresse av god fastighetsförvaltning.³¹

2.2.2 Avskaffandet av bostadssaneringslagen

Bostadssaneringslagen upphävdes 1994, och i och med detta avskaffades hyresgästens direkta inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder. Avskaffandet motiverades med att det var möjligt att skydda hyresgästens intressen på andra sätt.³² Istället infördes ett indirekt hyresgästinflytande, genom ett skydd mot hyreshöjningar till följd av vissa ombyggnadsåtgärder.

Enligt 12 kap. 55 a) § JB skulle förbättringsarbeten och liknande åtgärder inte ligga till grund för en höjning av bruksvärdet, om de vidtagits under hyresförhållandet, inte vidtagits för att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard och inte varit motiverade av boendehänsyn.³³ Hyresgästen kunde alltså inte förhindra en ombyggnation, men kunde slippa att betala hyra för vissa åtgärder. I praktiken skulle detta göra att

²⁹ Prop. 1974:150, s. 444–445.

³⁰ Prop. 1974:150, s. 442.

³¹ Prop. 1974:150, s. 444.

³² Prop. 1993/94:199, s. 72.

³³ Prop. 1993/94:199, s. 70.

hyresgästens besittningsskydd tryggades.³⁴ Det antogs även att hyresvärdar skulle avstå från att vidta lyxåtgärder, eftersom de inte kunde ta betalt för dem.³⁵

Sett till tillämpningsområdet för hyresgästinflytandet innebar förändringen ett minskat inflytande, eftersom hyresgästen fråntogs det direkta hyresgästinflytandet och skyddet i princip bara gällde mot lyxåtgärder.³⁶ Skyddet gällde inte heller mot sådana åtgärder som visserligen inte förändrade bruksvärdet, men som kunde innebära stora förändringar av lägenheten.

Det fanns även en möjlighet för hyresvärden att få lyxåtgärder godkända av hyresnämnden, och därmed få ersättning för vidtagna åtgärder även utan hyresgästens samtycke. För detta krävdes att det fanns särskilda skäl för att godkänna åtgärden, som att det var ekonomiskt motiverat att genomföra ytterligare åtgärder vid en renovering som syftade till att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard.³⁷

2.2.3 Lagändringen 1997

Efter regeringsskiftet 1994 genomfördes en ny ändring av hyresgästinflytandet. Systemet som infördes då är i stora drag det som gäller även idag. I detta avsnitt kommer jag endast beröra detta i korthet, eftersom jag redogör för det i detalj i avsnitt 3.

Regeringen ansåg inte att det indirekta hyresgästinflytandet som införts 1994 var tillräckligt för att garantera hyresgästen inflytande, och ansåg att detta utgjorde en ”allvarlig försämring” av den balans som tidigare rått på hyresmarknaden.³⁸ Inflytandet ansågs otillräckligt bland annat eftersom hyresgästen endast hade ett indirekt inflytande över vilka åtgärder som vidtogs, för att inflytandet inte omfattade ”normala” åtgärder eller åtgärder som vidtogs i de gemensamma utrymmena i fastigheten.³⁹ Dessutom var 12 kap. 55 a) § JB endast tillämplig på hyresförhållanden som varat sedan innan ombyggnationen, vilket innebar att hyresgäster som tvingats flytta till evakueringsbostäder under ombyggnationen (och därmed ingick nya hyresavtal) kunde drabbas av hyreshöjningar även då hyresvärden vidtagit lyxåtgärder.⁴⁰

1997 infördes därför ett nytt system för hyresgästinflytande. I huvuddrag innebar det att en hyresvärd inte fick vidta förbättrings- och ändringsåtgärder utan hyresgästens

³⁴ Prop. 1993/94:199, s. 73.

³⁵ Ds 1993:30, s. 80.

³⁶ Prop. 1993/94:199, s. 74.

³⁷ Prop. 1993/94:199, s. 75.

³⁸ Prop. 1996/97:30, s. 42.

³⁹ Prop. 1996/97:30, s. 45–46.

⁴⁰ Prop. 1996/97:30, s. 63.

godkännande eller hyresnämndens tillstånd. Inflytandet omfattade alla förbättringsåtgärder som hade en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde, och omfattade även åtgärder i gemensamma utrymmen. Samtidigt avskaffades 12 kap. 55 a) § JB och det indirekta hyresgästinflytandet.⁴¹

Enligt den nya lagen skulle den enskilde hyresgästen utöva hyresgästinflytandet. Det konstaterades att hyresgästföreningarna i vissa fall hade stött på problem då de individuella hyresgästernas önskemål stridit mot det objektiva hyresgästintresset. Därför ansågs det lämpligare att hyresgästerna själva skulle företräda sina intressen.⁴²

2.3 Tendenser i lagstiftningen

Som framgår ovan har både syftet med och utformningen av reglerna för hyresgästinflytande varierat över tid. Till att börja med har inflytandet gått från att vara ett kollektivt inflytande till att idag vara en fråga för den individuella hyresgästen. I bostadssaneringslagen var det endast hyresgästorganisationerna som hade rätt att godkänna eller protestera mot förbättrings- och ändringsarbeten, och det ansågs till och med riskabelt att ge enskilda hyresgäster inflytande över åtgärderna. I och med avskaffandet av bostadssaneringslagen 1994 gavs enskilda hyresgäster inflytande i den mån de inte berördes av en förhandlingsklausul mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen.⁴³

Enligt det nuvarande systemet är det den enskilda hyresgästen som har inflytande över vilka åtgärder som får genomföras. Undantaget är godkännande av åtgärder i gemensamma utrymmen, där det krävs att en majoritet av hyresgästerna godkänner åtgärderna för att de ska få vidtas utan tillstånd från hyresnämnden.⁴⁴ Även i sådana fall är det dock antalet godkännanden från enskilda hyresgäster som räknas, och inte hyresgästorganisationens ståndpunkt. Det mer individuella inflytandet tydliggörs också av att hyresnämnden numera kan ta hänsyn till skäl som hänför sig till den enskilde hyresgästen vid prövningen av om tillstånd ska ges, även om detta sker med restriktivitet.

Graden av hyresgästinflytande har också varierat över tid. Hyresgästinflytandet i bostadssaneringslagen var starkt för åtgärder som krävde bygglov, men svagare för åtgärder som inte krävde bygglov. I och med avskaffandet av bostadssaneringslagen

⁴¹ Prop. 1996/97:30, s. 88.

⁴² SOU 1995:119, s. 97–98.

⁴³ Prop. 1993/94:199, s. 74–75.

⁴⁴ Sedan lagändringen 2002 krävs att mer än hälften av hyresgästerna godkänner åtgärden, se prop. 2001/02:41, s. 21.

minskade hyresgästinflytandet avsevärt både för bygglovspliktiga och icke bygglovspliktiga åtgärder, och omfattade i praktiken endast lyxåtgärder. Därefter ökade hyresgästinflytandet igen i och med att det nuvarande systemet för tillståndsprovning infördes, och avsikten med lagändringen 2002 var att det skulle öka ytterligare. Förhoppningsvis kan denna uppsats ge svar på om så blev fallet.

3 Hyresgästinflytandet idag

3.1 Förhållandet mellan 1997 års och 2002 års lydelse

År 1997 infördes de regler för hyresgästinflytande som i huvuddrag gäller än idag. Genom reglerna återinfördes ett direkt hyresgästinflytande, det vill säga att en hyresgäst skulle kunna hindra en åtgärd från att utföras. Samtidigt avskaffades det indirekta hyresgästinflytande som funnits i 12 kap. 55 a) § JB.

Enligt 1997 års lydelse av 12 kap. 18 f) § JB ska hyresnämnden bifalla hyresvärdens ansökan om att vidta en åtgärd, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid bedömningen av om åtgärden är oskälig mot hyresgästen ska hyresnämnden väga hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärden mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas.

Den 1 april 2002 ändrades lydelsen från att hyresvärdens intresse skulle vägas mot *det* intresse som hyresgäster i allmänhet kunde antas ha av att åtgärden inte vidtas till att vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Syftet med lagändringen var att stärka hyresgästens inflytande, att ge hyresgästen reellt inflytande även över åtgärder som inte var lyxåtgärder och att ett mer diversifierat hyresgästintresse skulle beaktas. Lagändringen var i mångt och mycket en reaktion på den för hyresgästerna restriktiva praxis som uppstått i domstolarna.⁴⁵ Samtidigt återinfördes det indirekta hyresgästinflytandet i 12 kap. 55 a) § JB.⁴⁶

Eftersom prövningen i hyresnämnden fortfarande bygger på grundsystemet från 1997 är både förarbetena till 1997 års lag och 2002 års lag relevanta rättskällor för att förstå nu gällande rätt.^{47 48} Nedan kommer jag att redovisa särskilt när 1997 års förarbeten enligt min mening inte kan användas för att fastställa gällande rätt.

3.2 Omfattningen av hyresgästinflytandet

Två typer av arbeten omfattas enligt 12 kap. 18 d) § JB av skyldigheten för fastighetsägaren att antingen inhämta hyresgästens samtycke eller ansöka om

⁴⁵ Prop. 2001/02:41, s. 23–25.

⁴⁶ Prop. 2001/02:41, s. 74.

⁴⁷ I betänkandet som ledde till 1997 års lagstiftning och betänkandet som ledde till 2002 års lagstiftning föreslogs andra lösningar för att beakta hyresgästintresset än de lagförslag som slutligen antogs av riksdagen, och de kan därför inte användas för att fastställa gällande rätt vad gäller hyresgästintresset. Redogörelsen i avsnitt 3.4.3 bygger därför framför allt på propositionerna till lagändringarna.

⁴⁸ Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 171.

hyresnämndens tillstånd: dels sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, dels åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av bostadslägenheten eller av de gemensamma delarna av fastigheten. För åtgärder som innebär att inte oväsentliga ändringar vidtas i gemensamma utrymmen krävs antingen att mer än hälften av de berörda hyresgästerna godkänner åtgärderna eller att hyresnämnden lämnar tillstånd till dem.

Vid bedömningen av om en standardhöjande åtgärd har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde har det uttalats i förarbetena att inflytandet inte kan begränsas till att gälla lyxbetonade åtgärder, utan att det även ska gälla vid mer måttliga standardhöjningar. Samtidigt ska inte hyresvärden hindras från att vidta smärre förbättringsåtgärder vid sedvanligt underhåll.⁴⁹ Någon definition av vad som utgör en ”lyxbetonad åtgärd” görs inte i förarbetena. Det är inte helt klart var gränsen för tillståndspliktigt underhåll går, men en del avgöranden tyder på att arbeten under 100 kronor normalt inte är tillståndspliktiga.⁵⁰ Däremot kan icke tillståndspliktiga åtgärder prövas tillsammans med tillståndspliktiga åtgärder, om åtgärderna är nära knutna till varandra, genomförs i ett sammanhang och det inte finns anledning att särskilja dem från varandra.⁵¹ Detta blir till exempel aktuellt i fall där hyresvärden vill genomföra en renovering bestående av ett stort antal mindre åtgärder, som kanske var för sig inte skulle ha varit tillståndspliktiga.

Åtgärder som görs för att upprätthålla lägsta godtagbara standard i lägenheten är alltid tillåtna, och kräver vare sig godkännande från hyresgästen eller hyresnämnden. Detta gäller även om de leder till hyreshöjningar.⁵²

Också åtgärder som innebär en inte oväsentlig förändring av lägenheten kräver godkännande från hyresgästen. I förarbetena anges att sådana åtgärder kan vara att en lägenhet delas, att två lägenheter slås ihop eller att tillgången till gemensamhetslokaler förändras.⁵³ Även planlösningsändringar är tillståndspliktiga.⁵⁴

Om en hyresvärd påbörjar åtgärder eller av särskild anledning kan antas påbörja åtgärder utan godkännande eller tillstånd ska hyresnämnden, på ansökan av hyresgäst, förbjuda hyresvärden från att vidta åtgärden, se 12 kap. 18 h) § JB. Om hyresvärden

⁴⁹ Prop. 1996/97:30, s. 68.

⁵⁰ Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 164 och RH 2011:32.

⁵¹ RH 2004:3.

⁵² Prop. 1996/97:30, s. 63.

⁵³ Prop. 1996/97:30, s. 69.

⁵⁴ Prop. 1996/97:30, s. 91.

genomför åtgärder utan tillstånd ska dessa åtgärder inte beaktas vid en prövning av lägenhetens bruksvärde, se 12 kap. 55 a) § JB.

Reglerna om hyresgästinflytande tillämpas inte på möblerade rum, lägenheter som hyrs för fritidsändamål, lägenheter som ingår i upplåtarens egen bostad samt vissa fall då lägenheten inte hyrs ut i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, se 12 kap. 18 g) § JB.

3.3 Information, förhandling och godkännande

En hyresvärd som vill vidta en åtgärd som omfattas av 12 kap. 18 d) § JB ska först informera hyresgästen om åtgärden. Hyresgästen får därefter välja om de vill godkänna den eller inte. Det enda formkrav som ställs på informationen är att den ska vara skriftlig. I förarbetena har ändå en rad rekommendationer getts, till exempel att hyresgästens godkännande av bevisskäl bör vara skriftligt, att informationen ska precisera vilka åtgärder som ska genomföras samt upplysa om att hyresvärden kan ansöka hos hyresnämnden om att få genomföra åtgärderna om inte hyresgästen godkänner dem.⁵⁵ Vidare rekommenderas hyresvärden att så utförligt som möjligt beskriva de ekonomiska och praktiska konsekvenserna av åtgärderna, för att hyresgästen ska kunna göra ett informerat val.⁵⁶

Rekommendationerna är inte bindande, och informationen som ges till hyresgästen måste därför exempelvis inte innehålla någon uppgift om vad hyreshöjningen beräknas bli. Vid lagändringen 2002 övervägdes att införa lagstadgade krav på innehållet i informationsmeddelandet, men detta bedömdes inte vara nödvändigt. Om hyresvärden lämnar information om hur stor hyreshöjning åtgärderna beräknas leda till är denna information inte bindande i en senare hyresförhandling.⁵⁷

När hyresvärden ansöker om tillstånd till åtgärderna hos hyresnämnden ska ansökan innehålla den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning, se 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Om ansökan inte innehåller detta får hyresnämnden förelägga sökanden att komplettera med utredning, och om inte detta sker får nämnden avvisa ansökan.

Hyresgästens godkännande av åtgärderna är bindande.⁵⁸ I förarbetena uttalas att även hyresvärdens förslag till åtgärder ska vara bindande. Holmqvist och Thomsson

⁵⁵ Prop. 1996/97:30, s. 70.

⁵⁶ Prop. 1996/97:30, s. 93.

⁵⁷ Prop. 2001/02:41, s. 21.

⁵⁸ Prop. 1996/97:30, s. 70, 92–93, P Björkdahl, *Hyra av bostad och lokal*, s. 129–130.

ifrågasätter detta och menar att hyresvärden inte är bunden av de åtgärder denne ansöker om att få utföra, eftersom detta inte framgår av lagtexten. De argumenterar för att hyresvärdens förslag blir bindande först om denne ingår en formell överenskommelse med hyresgästen om att vidta vissa åtgärder. Samtidigt anser författarna att en sådan ståndpunkt kan bli problematisk i fall där hyresvärden erbjuder ett åtgärdspaket som innefattar flera åtgärder som hyresgästen önskar och därmed godkänner, men i slutändan bara genomför vissa av åtgärderna.⁵⁹ Något svar på frågan finns inte i rättspraxis.

Utgångspunkten är att hyresgästen och hyresvärden ska förhandla om vilka åtgärder som vidtas. Det finns dock ingen skyldighet för vare sig hyresvärd eller hyresgäst att förhandla.⁶⁰ Om hyresgästen inte har gett sitt godkännande två månader efter informationsgivningen kan hyresvärden ansöka om tillstånd att vidta åtgärderna hos hyresnämnden.

3.4 Prövningen i hyresnämnden

3.4.1 *Allmänt om prövningen*

Då hyresnämnden prövar en ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder ska nämnden göra en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Åtgärderna ska enligt 12 kap. 18 f) § JB tillåtas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra dem och de inte är oskäligen mot hyresgästen. Detta antyder att det krävs förhållandevis starka skäl för att en åtgärd ska hindras av hyresgästen.

Syftet med prövningen är enligt 1997 års förarbeten att tillförsäkra hyresgästerna ett reellt inflytande vad gäller standarden och utformningen av deras lägenheter, utan att för den skull ge dem fullständig bestämmanderätt över fastighetens förvaltning.⁶¹ Reglerna ska ge hyresvärden förutsättningar att i längden bedriva en långsiktig och ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning.⁶² Hyresgästen kan inte få en vetorätt mot alla förbättringsåtgärder.⁶³

Även i 2002 års förarbeten anges att hyresvärden ska kunna bedriva en ”i ett längre perspektiv bra fastighetsförvaltning”.⁶⁴ Samtidigt är ett syfte med lagändringen att fler hyresgästintressen ska kunna beaktas, och att hyresgästens inflytande ska stärkas.⁶⁵ Min

⁵⁹ Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 166–167, 178.

⁶⁰ SOU 1995:119, s. 100 och Prop. 1996/97:30, s. 70.

⁶¹ Prop. 1996/97:30, s. 64.

⁶² Prop. 1996/97:30, s. 74.

⁶³ Prop. 1996/97:30, s. 64.

⁶⁴ Prop. 2001/02:41, s. 26.

⁶⁵ Prop. 2001/02:41, s. 1.

bedömning är att 1997 års förarbeten bör ligga till grund för bedömningen av gällande rätt i detta avseende, men att de bör ses i ljuset av de senare förarbetena.

3.4.2 *Hyresvärdens intresse*

För att en hyresvärd ska få rätt att vidta en åtgärd behöver hyresvärdens påvisa ett objektivet och acceptabelt motiv för den aktuella åtgärden. Om något sådant motiv inte finns, ska hyresvärdens ansökan avslås.⁶⁶

Därefter ska hyresnämnden göra en bedömning av hur starkt hyresvärdens intresse av ombyggnation är. Här kan en rad faktorer tala för hyresvärdens sak. I förarbetena till 1997 års lydelse av 12 kap. 18 f) § JB uttalas att en utslagsgivande omständighet är om förbättringen syftar till att uppnå en standard i lägenheten som är motiverad av boendehänsyn. Det uttalas även att en hyresgäst inte med framgång kan motsätta sig att lägenheten rustas upp till en standard som hyresgäster normalt kan förvänta sig av en modern lägenhet. En hyresvärd ska inte kunna hindras från att upprätthålla en god boendestandard i sitt hus.⁶⁷

I 2002 års förarbeten kritiserar dessa uttalanden, eftersom de i praktiken ledde till en praxis där alla åtgärder som ledde till nybyggnadsstandard godkändes.⁶⁸ Detta innebär inte att de tidigare förarbetsuttalanden är helt överspelade. Tvärtom konstateras i 2002 års förarbeten att de flesta hyresgäster "säkerligen" föredrar modern nybyggnadsstandard, och att det därmed är ett intresse som ska beaktas. Däremot följer av lagändringen att hyresgästens olika intressen ska tillmätas större tyngd, vilket gör att en renovering som syftar till att uppnå en modern boendestandard inte längre regelmässigt ska godkännas.

Enligt 1997 års förarbeten ska hänsyn även tas till om fastighetsekonomiska eller praktiska överväganden talar för att åtgärden genomförs i alla lägenheter på samma gång. I sådana fall kan en åtgärd genomföras i samtliga lägenheter, även om ett fåtal hyresgäster motsatt sig åtgärden.⁶⁹ Det uttalas även att det "i allmänhet" är ett beaktansvärt intresse för hyresvärdens att utföra icke nödvändiga åtgärder i en lägenhet, om det av praktiska eller ekonomiska skäl är förmånligt att utföra åtgärderna samtidigt som en nödvändig åtgärd. Detta gäller till exempel om en hyresvärd vid renovering efter en vattenskada även rustar upp badrummet eller köket.⁷⁰ Detta får också antas gälla då en hyresvärd genomför

⁶⁶ Prop. 1996/97:30, s. 73–74.

⁶⁷ Prop. 1996/97:30, s. 74.

⁶⁸ Prop. 2001/02:41, s. 24.

⁶⁹ Se prop. 1996/97:30, s. 74 och SOU 1995:119, s. 101.

⁷⁰ SOU 1995:119, s. 101.

en större renovering av kök och badrum i samband med stambyte.

I 2002 års förarbeten berörs frågan om enhetliga åtgärder i fastigheter endast i förhållande till det subjektiva hyresgästintresset. I propositionen argumenteras för att det subjektiva hyresgästintresset inte ska beaktas annat än i särskilda fall, eftersom en stor andel hyresgäster flyttar varje år och en ändring därmed måste kunna tillfredsställa breda grupper hyresgäster. Argumenten liknar argumenten för en enhetlig standard – hyresvärden har ett intresse av att genomföra samma åtgärder i hela fastigheten för att kunna samordna underhållet och bedriva en rimlig fastighetsförvaltning.⁷¹

Samtidigt föreslås i propositionen att skilda hyresgästintressen ska beaktas av hyresnämnden, vilket med nödvändighet innebär att hyresvärdens möjlighet till enhetliga renoveringar minskar. Denna konflikt tas inte upp i 2002 års förarbeten, och förarbetena ger inte heller någon fingervisning om i vilken mån de tidigare uttalandena om hyresvärdens intresse av en enhetlig standard ska beaktas.

I praxis har även andra hyresvärdensintressen beaktats, som intresset av hållbara material och åtgärder i lägenheten. Även rent praktiska faktorer – som att det är svårt eller dyrt att behålla tidigare utrustning – har beaktats.⁷² När det gäller frågan om hur en renovering ska genomföras och vilka metoder som ska användas godtas normalt hyresvärdens förslag till genomförande.⁷³

3.4.3 *Det objektiva hyresgästintresset*

Mot hyresvärdens intresse står de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att en åtgärd inte vidtas. Med hyresgästintresse avses här objektiva hyresgästintressen, det vill säga intressen som har stöd bland breda grupper av hyresgäster. Mer speciella eller sällan förekommande önskemål ska inte beaktas inom ramen för det objektiva hyresgästintresset.⁷⁴ 1997 års förarbeten är sparsamma med exempel på objektiva hyresgästintressen, men anger att ett intresse är att undvika sammanslagning och uppdelning av lägenheter.⁷⁵ I praxis har även intresset av att behålla en välbevarad och tidstypisk inredning beaktats.⁷⁶

Enligt 1997 års lydelse av 12 kap. 18 f) § JB skulle *det* allmänna hyresgästintresset

⁷¹ Prop. 2001/02:41, s. 24–25.

⁷² Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 172–173.

⁷³ Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 179.

⁷⁴ Prop. 2001/02:41, s. 70.

⁷⁵ Prop. 1996/97:30, s. 75.

⁷⁶ RH 2000:32.

beaktas, vilket kan förklara att förarbetena inte ger särskilt många exempel på vad detta intresse skulle bestå i. Detta ändrades 2002 till att *skilda hyresgästintressen* skulle beaktas. I 2002 års förarbeten anges också flera ytterligare hyresgästintressen, som intresset av att behålla en äldre, fungerande inredning eller att välja bort nybyggnadsstandard för att bibehålla en lägre hyra.⁷⁷ Eftersom 2002 års lagändring endast innebär att *fler* hyresgästintressen ska beaktas kan 1997 års förarbeten fortfarande användas för att utröna vad hyresgästintresset är, så länge de läses tillsammans med 2002 års förarbeten.

3.4.4 *Det subjektiva hyresgästintresset*

Den huvudsakliga prövningen i hyresnämnden sker med utgångspunkt i objektiva hyresgästintressen, det vill säga intressen som rör hyresgäster i allmänhet. Det subjektiva hyresgästintresset, det vill säga intressen som rör enskilda hyresgäster, beaktas endast om det finns särskilda skäl för detta. Sådana skäl kan vara sjukdom, hög ålder eller liknande.⁷⁸ Ett annat skäl kan vara att hyresgästen installerat egen utrustning i lägenheten, förutsatt att denna utrustning är av god standard, att installationen inte skett alltför långt tillbaka i tiden och att hyresgästen haft hyresvärdens samtycke till installationen.⁷⁹ Lagändringen 2002 innefattade inte någon ändring av hur det subjektiva hyresgästintresset ska beaktas.⁸⁰

3.5 Betydelsen av 2002 års lagändring

Som jag antytt i avsnitt 3.1 är det inte helt lätt att orientera sig i förarbetena till dagens lagstiftning, eftersom både 1997 års och 2002 års förarbeten åtminstone i viss mån är tillämpliga. Det förs inte heller någon närmare diskussion i 2002 års förarbeten om vilka delar av de tidigare förarbetena som ska användas i rättstillämpningen.

De grundläggande reglerna gällande hyresgästinflytande – rörande information, godkännande och reglernas tillämplighet – har inte ändrats sedan 1997, utöver att tidsfristen från att hyresvärderna informerar hyresgästen till att hyresvärderna får ansöka om tillstånd hos hyresnämnden har förlängts. I denna del är alltså förarbetena från 1997 fortfarande helt relevanta.

Vad gäller hyresvärdens intresse har inte heller någonting förändrats genom

⁷⁷ Prop. 2001/02:41, s. 25.

⁷⁸ Prop. 1996/97:30, s. 75.

⁷⁹ Holmqvist, Hansson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 176, RH 1999:46, Edling, *Jordabalkens (Hyreslagen) – en kommentar*, s.136–137.

⁸⁰ Prop. 2001/02:41, s. 23.

lagändringen 2002. De hyresvärdintressen som tidigare angetts i förarbetena ska därför beaktas. Däremot talar syftet med lagändringen 2002 – att stärka hyresgästens inflytande – för att de ska ges en mindre tyngd än tidigare. Uttalandena som tidigare gjorts om att hyresgästen inte ska kunna hindra hyresvärderna från att genomföra åtgärder för en modern standard bör dock inte längre ha samma tyngd, eftersom avsikten med lagändringen 2002 var att ge hyresgäster inflytande även över mer måttliga åtgärder. Särskild tyngd bör också läggas vid hyresgästens intresse av att hyran inte höjs.

Vad slutligen gäller hyresgästens intresse kan 1997 års förarbeten användas även här, även om de måste läsas tillsammans med 2002 års förarbeten för att samtliga relevanta hyresgästintressen ska beaktas.

3.6 Senare utredningar och nuvarande rättsläge

Lagrådet kritiserade 2002 års förslag till lagändring, med hänvisning till att den språkliga skillnaden skulle bli mycket liten, och att det därför skulle vara svårt att uppfatta den avsedda förändringen av tillämpningen.⁸¹ Regeringen höll fast vid sitt förslag och uttalade att den avsåg att följa utvecklingen på området för att se om det var aktuellt med ytterligare lagändringar.⁸²

Redan två år efter införandet av den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB tillsattes en ny utredning för att undersöka praxisbildningen efter lagändringen. I direktiven angavs att justitiedepartementet och Hyresgästföreningen vid en genomgång av avgöranden från hyresnämnder och Svea hovrätt kommit fram till att någon större praxisändring inte tycktes ha skett. Därmed bedömde regeringen att bestämmelsen borde ändras eller förtydligas.⁸³ Särskild vikt fästes vid den hyreshöjning som en förbättringsåtgärd kunde leda till, och i direktiven angavs att utredaren skulle överväga om det fanns behov av att lägga större vikt vid eventuella hyreshöjningar vid prövningen i hyresnämnden.⁸⁴

Ett år senare, efter regeringsskiftet 2006, återkallades uppdraget att utreda hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten, med motiveringen att den nuvarande lagstiftningen innebar en lämplig balans mellan hyresgäst- och hyresvärdintressen. Regeringen bedömde därmed att det inte fanns anledning att se över bestämmelserna.⁸⁵

⁸¹ Prop. 2001/02:41, s. 117.

⁸² Prop. 2001/02:41, s. 26.

⁸³ Dir. 2006:85, s. 3.

⁸⁴ Dir. 2006:85, s. 4.

⁸⁵ Dir. 2007:01, s. 2.

Frågan om hyresgästinflytandet är som sagt återigen föremål för utredning. 2015 tillsatte den nuvarande regeringen en utredning med syftet att se över dagens reglering och vilket genomslag lagändringen 2002 har fått i praxis. I direktiven till utredningen uttalas att det är oklart om lagändringen uppnått sitt syfte.⁸⁶ Min förhoppning är att denna uppsats kommer att göra denna fråga klarare.

⁸⁶ Dir. 2015:83, s. 7–8.

4 Beaktandet av hyreshöjningar i praktiken

4.1 Rättslig bakgrund

Som tidigare sagts i avsnitt 3.4.3 kan en hyreshöjning till följd av förbättrings- och ändringsåtgärder göra att åtgärden blir oskäligen, eftersom hyresgäster i allmänhet kan anses ha ett intresse av att hyran inte höjs. Detta understryks av att det i förarbetena till den senaste ändringen av 12 kap. 18 f) JB uttryckligen sades att hyresgästens intresse av att hålla nere hyran skulle beaktas vid tillståndsprövningen.⁸⁷ Här bör det även beaktas att syftet med både 1997 års och 2002 års lagändringar har varit att hyresgästen i praktiken ska ha inflytande över fler åtgärder än bara lyxrenoveringar.⁸⁸

Hyresgästens intresse av att hålla hyran nere ska vägas mot hyresvärdens skäl för att genomföra åtgärderna, som intresset av att upprätthålla en modern boendestandard och av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Hyresvärden ska få tillstånd till åtgärder som denne har ett beaktansvärt intresse av att genomföra, och som inte är oskäligen mot hyresgästen. Nedan följer en redogörelse för hur detta kommit till uttryck i Svea hovrätts rättstillämpning.

4.2 Beslut enligt den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB i Svea hovrätt

4.2.1 Allmänt om prövningen

Det i särklass vanligaste utfallet i ett tillståndsärende enligt 12 kap. 18 f) § JB är att hyresvärdens ansökan bifalles, det vill säga att hyresvärden får tillstånd att utföra åtgärderna. 96 % av ansökningarna som prövas i Svea hovrätt bifalles i sin helhet. 3 % av ansökningarna bifalles delvis, till exempel genom att hovrätten gör undantag för vissa åtgärder eller föreslår ett alternativt utförande. Endast 1 % av ansökningarna avslås helt.

Tabell 1 – utfall av ansökningar i Svea hovrätt

	Bifall	Avslag	Delvis bifall	Totalt
Antal beslut	184	2	6	192
Andel beslut	96 %	1 %	3 %	100 %

Vidare har jag undersökt hur hyreshöjningar hanteras i tillståndsprövningen. Efter att översiktligt ha studerat materialet och hur det skulle kunna klassificeras, har jag delat in

⁸⁷ Prop. 2001/02:41, s. 25.

⁸⁸ Prop. 1996/97:30, s. 68, prop. 2001/02:41, s. 24.

materialet i tre kategorier av olika utfall:

- *Hyreshöjningar omnämns i skälen och beaktas uttryckligen i det konkreta fallet.* Beslut som hamnar i denna kategori återfinns i kolumnen ”Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet” i tabell 2, 4 och 6.
- *Hyreshöjningar omnämns inte i skälen, eller omnämns bara i allmänna ordalag, exempelvis genom att förarbeten som omnämner hyreshöjningar citeras.* Dessa beslut hamnar i kategorin ”Hyreshöjning beaktas inte i det konkreta fallet”.
- *Hyreshöjningar omnämns i skälen, men hovrätten lägger dem inte till grund för sin prövning, utan konstaterar att hyran ska förhandlas och prövas inom ramen för en annan process.* Dessa beslut hamnar i kolumnen ”Hyran nämns, men beaktas inte”.

Nackdelen med att kategorisera besluten på detta sätt är att det inte visar på de skillnader som kan finnas inom de tre möjliga utgångarna och att skillnaden mellan två beslut i olika kategorier kan vara ganska liten. Fördelen är dock att det gör att det tydligt går att visa olika typer av utgångar, vilket väger upp för den förenkling som görs.

Tabell 2 – bedömningen av hyreshöjning i skälen för beslutet

	Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet	Hyreshöjning beaktas inte i det konkreta fallet	Hyran nämns, men beaktas inte	Totalt
Antal beslut	86	89	17	192
Andel beslut	45 %	46 %	9 %	100 %

Det är ungefär lika vanligt att hyreshöjningar beaktas i det konkreta fallet som att de inte gör det. Att hyreshöjningar inte beaktas oftare kan bero på flera anledningar. I mål som rör ändringsåtgärder är det ibland inte aktuellt med någon hyreshöjning, vilket naturligtvis gör att någon hyreshöjning inte kan beaktas. Det kan också vara så att hyreshöjningen bakas in i en helhetsbedömning av åtgärdernas skälighet mot hyresgästen, och inte uttryckligen prövas för sig. Sådana beslut hamnar i kategorin ”Hyreshöjning beaktas inte i det konkreta fallet”, även om hyran kan ha beaktats utan att ha nämnts för sig i skälen. I vissa fall tycks hyresgästerna inte ha åberopat hyreshöjningen som ett skäl mot att åtgärderna genomförs. Sammantaget framstår det därför inte som orimligt att hovrätten beaktar endast beaktar hyran explicit i 45 % av besluten.

I 17 av de undersökta besluten nämner hovrätten att en hyreshöjning kan ske, men väljer ändå att inte beakta den inom ramen för tillståndsprövningen. Jag återkommer till detta i avsnitt 4.2.4.

4.2.2 *Storleken på hyreshöjningen*

I några av besluten i mitt material har åtgärder som lett till hyreshöjningar på ca 25 – 30 % av hyran godkänts.⁸⁹ I de flesta beslut anges inte hur hög hyreshöjningen kan bli, vilket gör att det inte är möjligt att undersöka om detta är de högsta hyreshöjningarna i som varit aktuella, eller att säga något om hur vanligt eller ovanligt det är med så pass höga hyreshöjningar.

4.2.3 *Hyreshöjningen och lägenhetens standard*

I de fall där risken för en hyreshöjning omnämns i skälen kopplas den ofta till standarden på lägenheten. Eftersom en högre standard leder till högre hyreshöjningar prövas snarare frågan om åtgärderna innebär att lägenheten får en rimlig standard än vilken hyra som kommer utgå på grund av standardhöjningen. Så kallade ”lyxåtgärder” tycks kunna hindras på grund av att hyreshöjningen de leder till är oskälig mot hyresgästerna.

”Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att de åtgärder som hyresvärden önskar genomföra inte kan anses som lyxrenovering. Därmed är de hyreshöjningar som kan förväntas följa på åtgärderna inte skäl att vägra tillstånd till dem.”⁹⁰

”Utredningen talar inte för att det i något avseende är frågan om lyxåtgärder. Hyresgästerna är genom bestämmelserna om prövning av hyra i 12 kap. jordabalken skyddade mot omotiverade hyreshöjningar.”⁹¹

”Hyresgästerna har åberopat att den högre hyra som blir följd av ombyggnad kommer att medföra att flera av hyresgästerna inte har råd att bo kvar. Hyran efter en ombyggnad fastställs, om parterna inte kommer överens, i hyresnämnden efter en bruksvärdesbedömning. Det står klart att det är fastighetsekonomiskt rationellt att i samband med upprustning av stammar och elledningar m. m. även upprusta lägenheterna till modernare standard. En sådan upprustning som hyresvärden nu vill genomföra kan inte anses utgöra en lyxrenovering. De hyreshöjningar som kan förväntas följa av åtgärderna medför därför inte någon annan bedömning i frågan om tillstånd ska beviljas eller inte.”⁹²

Uttryck som ”lyxrenovering”, ”lyxåtgärder” och ”lyxiga åtgärder” används i 25 av Svea hovrätts beslut efter lagändringen, det vill säga i 13 % av besluten. Ibland används

⁸⁹ Se bl.a. Svea hovrätts beslut i mål nr 4846-04, den 7 december 2006, i mål nr 4124-12, den 19 december 2012, och i mål nr 11341-13, den 25 februari 2014.

⁹⁰ Svea hovrätts beslut i mål nr 6911-13, den 24 februari 2014.

⁹¹ Svea hovrätts beslut i mål nr 2154-12, den 21 juni 2012.

⁹² Svea hovrätts beslut i mål nr 6608-08, den 29 januari 2010.

de tillsammans med andra uttryck, som att åtgärderna är befogade eller inte onödiga. Ibland används de som i det översta citatet, där frågan om åtgärderna utgör en lyxrenovering ensamt tycks vara avgörande för om hyreshöjningarna gör åtgärderna oskäligen eller inte.

Med tanke på att syftet med både 1997 års och 2002 års lagändring var att hyresgästen skulle få inflytande över fler åtgärder än bara rena lyxåtgärder tycks det märkligt att begreppet ”lyxåtgärder” används så pass ofta i hovrättens skäl för beslut. Det kan inte räcka med att konstatera att en åtgärd inte utgör en lyxrenovering för att den ska godkännas, om hyresgästen har anfört att hyreshöjningen gör att åtgärden blir oskäligen. Även åtgärder som inte utgör lyxåtgärder kan ligga en bra bit över vad som är lägsta godtagbara standard, och bör då kunna vara föremål för hyresgästinflytandet.

Det förekommer att hovrätten uttrycker sig på andra sätt, till exempel att åtgärderna inte går utöver den standard som hyresgäster i allmänhet kan tänkas vilja ha⁹³ eller att ”åtgärderna motsvarar vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet”.⁹⁴ Det är inte helt klart hur dessa formuleringar skiljer sig från att en åtgärd ”inte är att anse som en lyxrenovering”, men ordalydelsen antyder att fler åtgärder ”går utöver vad hyresgäster kan tänkas vilja ha” än vad som räknas som rena lyxrenoveringar. Det är också vanligt att åtgärderna inte kopplas till någon särskild standardnivå, utan att hovrätten konstaterar att de framstår som ”befogade”.⁹⁵

Det uttrycks sällan i skälen vad en lyxrenovering är eller vilka åtgärder som går utöver vad hyresgäster i allmänhet kan tänkas vilja ha. Någon ingående prövning av enskilda åtgärder görs inte heller särskilt ofta. I det material jag har undersökt har nästan inga åtgärder utdömts som alltför lyxbetonade, vilket gör det svårt att avgöra var den övre gränsen för möjliga ombyggnadsåtgärder ligger. Det är också svårt att avgöra om det i realiteten är någon skillnad mellan ”lyxrenoveringar” och ”åtgärder som går utöver vad hyresgäster kan tänkas vilja ha” eller ”åtgärder som motsvarar vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet”. Formuleringar av det senare slaget är ändå lämpligare att använda än uttrycket ”lyxrenovering”, eftersom det uttryckligen står i förarbetena att hyresgästen ska ha inflytande över fler åtgärder än så.

I vissa beslut kopplar hovrätten hyreshöjningens förhållande till boendestandarden på ett annat sätt. I flera avgöranden kopplas hyreshöjningen till en intresseavvägning mellan

⁹³ Svea hovrätts beslut i mål nr 10961-14, den 8 juni 2015.

⁹⁴ Svea hovrätts beslut i mål nr 6902-14, den 27 april 2015.

⁹⁵ Svea hovrätts beslut i mål nr 9530-05, den 25 januari 2006.

hyresvärdens och hyresgästens intressen, där en större höjning kräver att hyresvärden har mer beaktansvärda skäl för att utföra åtgärderna.

”Hyresgästerna har som skäl för sitt bestridande anfört att ombyggnationen medför att lägenhetsytan - och därmed hyran - ökar. Detta utgör ett objektiva hyresgästintresse. I denna situation måste hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden vägas mot hyresgäst-intresset av att åtgärden inte vidtas. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa om han likväl vill att åtgärden ska genomföras.”⁹⁶

Min uppfattning är att detta är en bättre tolkning av förarbetena och lagstiftningen. Istället för att avgöra om en renovering utgör en ”lyxåtgärd” eller inte görs då en faktisk avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. Detta gör att hyresgästen får inflytande även över åtgärder som inte utgör lyxrenovering, men behöver ha starkare skäl för att motsätta sig åtgärderna än om de utgjorde en lyxrenovering. Detta borde leda till att hyresgästerna i praktiken får inflytande även över åtgärder som inte utgör lyxrenoveringar.

4.2.4 *Hyreshöjningar och skälighetsprövning av hyran*

Intresset av att hålla hyran nere är ett objektiva hyresgästintresse, och ska därmed beaktas vid en tillståndsprövning enligt 12 kap. 18 f) § JB. Samtidigt kan inte hyresnämnden fastställa vilken hyra som ska gälla efter renoveringen, eftersom hyran ska förhandlas mellan hyresvärd och hyresgästförening och eventuellt prövas enligt 12 kap. 55 § JB i en senare process. Detta försvårar tillståndsprövningen. I många fall är det inte klart hur stor hyreshöjningen kan bli då åtgärderna prövas, och hyresvärdar och hyresgäster kan ha olika bild av hur hög höjningen kan bli. För hyresnämnden är det då svårt att bedöma om åtgärderna är oskäligen på grund av hyreshöjningen. Detta märks i vissa domskäl, där rätten intar en försiktig hållning till att använda eventuella hyreshöjningar som argument mot en åtgärd.

”En kraftig hyreshöjning kan vara en indikation på att de föreslagna åtgärderna går utöver vad hyresgäster i allmänhet önskar. Hänsyn ska dock tas till att hyran kommer att förhandlas mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen. En hyresgäst som är missnöjd med den framförhandlade hyran får väcka talan i hyresnämnden. Hyresgästen anses på detta sätt vara skyddad mot omotiverade hyreshöjningar. Hovrätten instämmer därför i hyresnämndens bedömning att hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärderna väger över [hyresgästens] intresse av att hålla nere hyran.”⁹⁷

”Den hyreshöjning som normalt följer av att hyresvärden vidtar standardhöjande åtgärder kan vara av visst intresse vid prövningen. En mycket kraftig hyreshöjning kan i och för sig indikera att åtgärderna går utöver vad hyresgäster i allmänhet önskar. [Hyresgästerna] har framfört att hyreshöjningen blir stor. Det är dock inte ovanligt, som i detta fall, att hyresvärden och

⁹⁶ Svea hovrätts beslut i mål nr 9575-15, den 21 december 2015.

⁹⁷ Svea hovrätts beslut i mål nr 5772-14, den 8 december 2014.

Hyresgästföreningen förhandlar hyran. Den hyresgäst som är missnöjd med den framförhandlade hyran får väcka talan i hyresnämnden. Hyresnämnden har då att bestämma hyran i enlighet med bestämmelserna om bruksvärdehyra [sic].”⁹⁸

I dessa uttalanden kopplas inte hyreshöjningen till vilken standardhöjning som lägenheten får, eftersom hyran senare fastställs till ett skäligt belopp av hyresnämnden. Detta skiljer dem från bedömningen i fallen i avsnitt 4.2.3, där lägenhetens standard ger en fingervisning om åtgärderna är skäliga eller inte. Slutsatsen av uttalandena ovan tycks vara att en hyreshöjning som ligger i linje med en bruksvärdeshöjning inte gör de önskade åtgärderna oskäliga, eftersom hyresgästen skyddas av 12 kap. 55 § JB. Av de 192 beslut jag undersökt görs uttalanden liknande de ovanstående i 17 mål, det vill säga i 9 % av målen. Det är alltså inte helt ovanligt.

I skälen för besluten anges att en hyresgäst som är missnöjd med sin hyra kan väcka talan i hyresnämnden för att få den nedsatt till ett skäligt belopp. Detta stämmer visserligen, men eftersom hyrans storlek beror på lägenhetens bruksvärde kan en hyresgäst inte framgångsrikt argumentera för att få en lägre hyra än vad som följer av bruksvärdet. Själva nivån på renoveringen är inte föremål för prövning när hyran fastställs i hyresnämnden. Detta gör att även mycket stora hyreshöjningar kan vara skäliga enligt 12 kap. 55 § JB.

En välvillig tolkning av dessa beslutsskäl är att de snarare fungerar som en upplysning till hyresgästen om att möjlighet finns att väcka talan mot en senare framförhandlad hyra, eller att hovrätten implicit prövar lämpligheten av en hyreshöjning utifrån den standard som lägenheten får i någon annan del av tillståndsprövningen. I vissa fall, som nedan, tycks det dock vara så att hovrätten valt att bortse från hyreshöjningen i tillståndsprövningen, eftersom den ändå kan prövas senare.

”[Hyresgästen] har som grund för sitt bestridande även åberopat den hyreshöjning som de sökta åtgärderna kommer att leda till. Hyran efter en ombyggnad fastställs - om parterna inte kan enas - av nämnden efter en bruksvärdesbedömning. Nämnden kan dock inte i nu aktuellt ärende ta ställning till den hyra som de medgivna åtgärderna kommer att innebära. De hyreshöjningar som kan förväntas följa på åtgärderna inverkar därför inte på själva tillståndsfrågan.”⁹⁹

I ett beslut tycks det faktum att hyreshöjningen inte var fastställd vid prövningen ha gjort att hovrätten inte prövade åtgärdernas oskälighet på grund av hyreshöjningen överhuvudtaget. Hovrätten konstaterade att hyresgästen inte hade indikerat i vilken mån hennes hyra kunde påverkas av de föreslagna åtgärderna, och tycks inte heller ha gjort

⁹⁸ Svea hovrätts beslut i mål nr 90-13, den 13 december 2013.

⁹⁹ Svea hovrätts beslut i mål nr 5738-07, den 19 mars 2008.

någon bedömning av hur hyreshöjningen påverkade åtgärdernas skälighet.¹⁰⁰ Förhoppningsvis är detta bara ett enskilt fall av felaktig tillämpning eller dåligt formulerade beslutsskäl. Eftersom den slutliga hyran ofta inte är framförhandlad vid hyresnämndens eller hovrättens prövning – och förhandlingen dessutom hänger på att båda parter är villiga att komma överens – skulle detta annars innebära att hyresgästens intresse av att slippa en kraftig hyreshöjning lätt skulle kunna kringgås.

4.2.5 *Prövning av enskilda åtgärder*

En sista fråga är i vilken mån enskilda åtgärder kan hindras på grund av att de blir oskäligen mot hyresgästen. I ett mål bedömde hovrätten att två åtgärder (installation av en bänkskiva i granit och inkakling av badkar) gick utöver vad som var normalt vid dagens fastighetsrenoveringar. Vid hyresnämndens prövning bedömde nämnden att åtgärderna var oskäligen mot hyresgästerna och att de därför inte skulle tillåtas. Vid prövningen tycks det ha varit särskilt viktigt att det redan befintliga badkaret och bänkskivan i lägenheten uppfyllde de krav som man kunde ställa på en modern lägenhet.¹⁰¹

Hyresvärden överklagade hyresnämndens beslut till hovrätten, som ändrade hyresnämndens beslut och lämnade tillstånd till åtgärderna. Hovrätten valde att göra detta med hänsyn till att åtgärderna utgjorde en mindre del av den totala ombyggnationen, och att hyresgästerna godkänt övriga åtgärder.

”Som hyresnämnden anfört får åtgärderna i och för sig anses gå utöver vad som är normalt i samband med dagens fastighetsrenoveringar. Det är oklart vilken hyra som kommer att gälla efter ombyggnaden. En bänkskiva av granit och inkakling av badkar har visserligen en inverkan på bruksvärdet, men sett i relation till den totala ombyggnaden kan de aktuella åtgärderna inte påverka lägenhetens bruksvärde annat än mera marginellt.”¹⁰²

Det framgår dessvärre vare sig av hovrättens eller hyresnämndens beslut hur stor hyreshöjning som kunde förväntas av inkaklingen och bytet av bänkskiva, och hur stor den var i relation till den nuvarande hyran och den förväntade totala hyreshöjningen. Om detta rättsfall ska vara vägledande kan det antas att lyxåtgärder under en viss tröskel kan tillåtas, åtminstone om de är en del i en större renovering. Edling anser inte att rättsfallet kan ge någon ledning för fall där alla eller större delen av de föreslagna åtgärderna ifrågasätts av hyresgästerna.¹⁰³

Om avgörandet ska läggas till grund för prövningen av andra större renoveringar är

¹⁰⁰ Svea hovrätts beslut i mål nr 3086-15, den 23 november 2015.

¹⁰¹ Svea hovrätts beslut i mål nr 8178-10, den 11 juli 2011.

¹⁰² Svea hovrätts beslut i mål nr 8178-10, den 11 juli 2011.

¹⁰³ Edling, *Jordabalken (Hyreslagen) – en kommentar*, s. 140.

det svårt att se hur en hyresgäst framgångsrikt ska kunna argumentera emot enskilda åtgärder, eller mot större renoveringar överhuvudtaget. Ofta är grundsyftet med en renovering helt legitimt och en stor del av åtgärderna nödvändiga eller önskvärda både ur hyresvärds- och hyresgästssynpunkt. Trots det kan enskilda åtgärder – som i dessa fall materialval, köksstandard och badrumsutformning – gå utöver det normala, och leda till en oönskad hyreshöjning för hyresgästen. Denna hyreshöjning blir knappast mindre oskäligen för att den kommer i samband med en större hyreshöjning – snarare tvärtom, eftersom hyresgästens ekonomi blir mer ansträngd ju högre den totala hyreshöjningen blir. Hovrättens resonemang är märkligt, och bör inte läggas till grund för framtida rättstillämpning.

4.3 Avgöranden innan lagändringen

4.3.1 Allmänt om prövningen

För att studera skillnaderna i tillämpning mellan dagens lagstiftning och den tidigare lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB har jag gått igenom Svea hovrätts avgöranden under perioden januari 2000 – april 2002, samt de avgöranden efter april 2002 som avgjorts enligt paragrafens gamla lydelse. Totalt har jag undersökt 27 beslut.

Tabell 3 – Svea hovrätts tillämpning före och efter 2002

	Bifall	Avslag	Delvis bifall	Totalt
Andel beslut innan 2002	89 %	0 %	11 %	100 %
Andel beslut efter 2002	96 %	1 %	3 %	100 %

Lagändringen tycks inte ha lett till någon större förändring i utfall. Både innan och efter lagändringen har en övervägande majoritet av ansökningarna bifallits. Det var något fler ansökningar som bifölls delvis innan lagändringen trädde i kraft. Inga ansökningar avslogs enligt den gamla lydelsen. Detta rör sig dock om skillnader på marginalen, eftersom det även efter ändringen är ytterst få ansökningar som har avslagits.

Tabell 4 – Svea hovrätts beslutsskäl före och efter 2002

	Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet	Hyreshöjning beaktas inte i det konkreta fallet	Hyran nämns, men beaktas inte	Totalt
Andel beslut innan 2002	0 %	93 %	7 %	100 %
Andel beslut efter 2002	45 %	46 %	9 %	100 %

En slående skillnad mellan beslut fattade före och efter lagändringen är förekomsten av explicita hänvisningar till hyreshöjningar i skälen för hovrätts beslut. Bland de beslut som fattats enligt den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB beaktas hyreshöjningen konkret i det enskilda fallet i 45 % av målen, medan det inte görs i något av de beslut som fattats enligt den gamla lydelsen. Lagändringen verkar ha lett till att hyreshöjningen oftare beaktas vid intresseavvägningen mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen – eller åtminstone att hovrätten oftare anger att den har beaktats. Trots detta verkar inte bifallsprocenten ha påverkats.

4.3.2 *Hantering av lagändringen i praxis*

För att studera effekten av övergången mellan den tidigare och den nuvarande lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB har jag studerat avgöranden från den närmaste tiden efter lagändringen. I två beslut har hovrätten haft att tillämpa de två olika lydelserna inom ramen för samma mål. I det första fallet hade några ansökningar om tillstånd till förbättringsarbeten inkommit innan den 1 april 2002 och några andra ansökningar efter 2002. Hovrätten konstaterade att:

”I målet är ostridigt att bestämmelsen i 12 kap. 18 f § jordabalken skall tillämpas i sin nuvarande lydelse vid tillståndsprövningen beträffande förbättrings- och ändringsarbeten såväl i provningsfastigheten som i samtliga enskilda lägenheter med undantag för de lägenheter som hyrs av [två hyresgäster]. Vid den rättsliga prövningen saknas dock i detta fall anledning att göra någon skillnad mellan paragrafens äldre och nuvarande lydelse.”¹⁰⁴

I prövningen därefter gjordes flera hänvisningar till förarbetena till den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB, bland annat uttalandena om att fokuseringen på

¹⁰⁴ Svea hovrätts beslut i mål nr 2164-03, den 30 april 2004.

nybyggnadsstandard avsågs minska genom förändringen. Samtidigt betonades även att fastighetsägaren inte kunde förhindras att vidta motiverade åtgärder. Utgången i målet blev den vanliga; hyresvärdens ansökan godkändes i de delar som prövades av hovrätten. Även i det andra fallet var det fråga om flera ansökningar, varav en hade gjorts efter lagändringen. Ansökningarna prövades tillsammans då hovrätten ansåg att det saknades anledning att skilja prövningarna åt.¹⁰⁵ Det är svårt att dra några generella slutsatser utifrån dessa två (opublicerade) hovrättsfall, men det tycks som att hovrätten åtminstone i dessa fall inte ansett att lagstiftningen gjort någon skillnad i sak.

I flera mål under 2003 och 2004 har hovrätten godkänt de föreslagna åtgärderna med hänvisning till att de varit av sådan omfattning som då hade varit vanlig vid senare års renoveringar av fastigheter i samband med stambyten.¹⁰⁶ Med tanke på att det vid dessa tillfällen bara hade gått ett par år sedan lagändringen trätt i kraft – och ännu kortare tid sedan den faktiskt börjat tillämpas på ansökningarna – så framstår det som att hovrätten i dessa mål inte fäst någon avgörande vikt vid 2002 års lagändring. I ett mål från 2009 hänvisade hyresnämnden i Stockholm till att liknande åtgärder hade godkänts i ett mål från 2003, som hade avdömts enligt den gamla lydelsen av paragrafen. Beslutet fastställdes sedan i Svea hovrätt.¹⁰⁷ Även om besluten som jag redovisat ovan inte är prejudicerande, så tyder de, och resultaten från min kvantitativa undersökning, på att lagändringen inte verkar ha inneburit någon stor skillnad i rättstillämpningen.

4.4 Avgöranden från underrätterna

Jag har även undersökt om det finns några skillnader mellan hur bestämmelsen tillämpas i överrätt och underrätt. I denna undersökning har jag gått igenom samtliga avgöranden från hyresnämnden i Malmö och hyresnämnden i Stockholm under 2014 och 2015.

Det bör betonas att det inte går att jämföra andelen hyresbedömningar i besluten rakt av, eftersom hyresnämndernas skäl beror på vilka mål som kommer in till hyresnämnden och vad hyresgästerna anför för skäl mot att åtgärderna ska genomföras. Det bör även noteras att jag endast undersökt 15 beslut från hyresnämnden i Malmö, och att det därför inte går att dra alltför långtgående slutsatser baserat på siffrorna därifrån. Hyresnämnden i Stockholm har avgjort betydligt fler mål under perioden, närmare bestämt 79 stycken. Gemensamt för både hyresnämnden i Stockholm och hyresnämnden i Malmö är att en

¹⁰⁵ Svea hovrätts beslut i mål nr 6162-03, den 30 april 2004.

¹⁰⁶ Se Svea hovrätts beslut i mål nr 6787-03, den 29 oktober 2003, nr 1449-04, den 23 mars 2004 nr 1963-04, den 9 juni 2004, nr 3982-04, den 16 juni 2004 och nr 7662-04, den 26 oktober 2004.

¹⁰⁷ Svea hovrätts beslut i mål nr 10370-08, den 21 april 2009.

stor andel av de mål som kommer in till nämnderna blir avskrivna, vilket tyder på att hyresgästerna och hyresvärdarna i stor utsträckning kommer överens om vilka åtgärder som ska vidtas. Detta tycks också ha varit fallet under den tidigare lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB.¹⁰⁸

Tabell 5 – prövningen i Svea hovrätt jämfört med underrätterna

	Bifall	Avslag	Delvis bifall	Totalt
Svea hovrätt efter 2002	96 %	1 %	3 %	100 %
Hyresnämnden i Stockholm	96 %	1 %	3 %	100 %
Hyresnämnden i Malmö	100 %	0 %	0 %	100 %

Det tydligaste resultatet är att Svea hovrätt och hyresnämnden i Stockholm har i princip identiska andelar bifall respektive avslag på de ansökningar som prövas där. Hyresnämnden i Malmö sticker ut, eftersom den har bifallit samtliga ansökningar som gjorts under 2014 och 2015. Vad gäller detta resultat bör det återigen beaktas att Hyresnämnden i Malmö endast avgjort 15 ärenden under 2014 och 2015, vilket innebär att varje ärende står för 7 % av det totala antalet ansökningar. Det går därför inte att dra alltför långtgående slutsatser utifrån den väldigt höga bifallsprocent som gällt i hyresnämnden i Malmö. En slutsats är ändå att det inte bara är i Svea hovrätt som tillämpningen av 12 kap. 18 f) § JB har varit gynnsam för hyresvärdarna.

¹⁰⁸ Prop. 2001/02:41, s. 22.

Tabell 6 – skälen för beslut i Svea hovrätt och hyresnämnderna

	Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet	Hyreshöjning beaktas inte i det konkreta fallet	Hyran nämns, men beaktas inte	Totalt
Svea hovrätt efter 2002	45 %	46 %	9 %	100 %
Hyresnämnden i Stockholm	39 %	49 %	11 %	99 %
Hyresnämnden i Malmö	80 %	20 %	0 %	100 %

Även vad gäller beaktandet av hyreshöjningar ligger hyresnämnden i Stockholm nära Svea hovrätts prövning, och avviker endast med några procent från hur det ser ut i överrätten. Det tycks alltså röra sig om en rättstillämpning som förekommer både i överrätt och i underrätt. Hyresnämnden i Malmö sticker ut även här, eftersom väldigt många mål innefattar en prövning av hyran i det konkreta fallet jämfört med vad som sker i Svea hovrätt. Även dessa resultat bör tas med en nypa salt, eftersom det rör sig om så få beslut som undersökts.

5 Fastställande av det allmänna hyresgästintresset

5.1 Rättslig bakgrund

I detta avsnitt avser jag att undersöka hur skilda objektiva hyresgästintressen fastställs och förhåller sig till varandra. Vid prövningen enligt 12 kap. 18 f) § JB ska hyresvärdens intresse av att utföra åtgärden vägas mot de skilda hyresgästintressen som kan finnas mot att en åtgärd vidtas. Enligt förarbetena till 2002 års lagändring kunde det antas att en majoritet av hyresgästerna föredrog nybyggnadsstandard. Vid sidan av detta skulle även andra intressen, som intresset av att bibehålla en lägre hyra, kunna beaktas.¹⁰⁹

Samtidigt som flera objektiva hyresgästintressen enligt 2002 års förarbeten ska kunna beaktas vid tillståndsprövningen anses det också vara viktigt att åtgärderna kan tilltala breda grupper av hyresgäster, särskilt som flyttningsfrekvensen för lägenheter i propositionen beräknas till 20 - 25 % per år. Därmed kan inte alltför udda intressen beaktas i tillståndsprövningen.¹¹⁰ Det framgår inte av förarbetena hur brett stöd ett hyresgästintresse ska ha för att utgöra ett allmänt hyresgästintresse och inte ett enskilt hyresgästintresse.

5.2 Prövningen i Svea hovrätt

5.2.1 *Allmänt om det allmänna hyresgästintresset*

I de fall då hovrätten kommenterar det objektiva hyresgästintresset i förhållande till lägenheternas standard görs det för det mesta i relativt allmänna ordalag. Ofta hänvisas till att liknande åtgärder har godkänts i tidigare tillståndsansökningar. Det görs sällan hänvisningar till enskilda beslut eller till källor för rättens uppfattning.

”Hyresvärdens begäran om åtgärderna är föranledda av att man vill undvika ytterligare vattenskador i fastigheterna. I förevarande fall föreligger inte skäl att frångå hyresvärdens bedömning av hur stambytet ska gå till. De åtgärder som hyresvärden önskar genomföra är sedvanliga i samband med ombyggnader av badrum i samband med stambyten under senare år. De framstår därför som befogade.”¹¹¹

Som jag konstaterat i avsnitt 4.3 började Svea hovrätt hänvisa tillbaka till åtgärder som vidtagits på senare år kort efter att lagen ändrats. Eftersom syftet med lagändringen var att hyresgästinflytandet skulle öka är detta problematiskt, då lagändringen syftade till att praxis skulle ändras. Eftersom det ofta saknas en konkret prövning av åtgärderna i det

¹⁰⁹ Prop. 2001/02:41, s. 25.

¹¹⁰ Prop. 2001/02:41, s. 24-25.

¹¹¹ Svea hovrätts beslut i mål nr 7254-05, den 8 november 2005.

enskilda fallet (och ofta även en närmare redogörelse för vilka åtgärder som ska vidtas i beslutsskäl) är det svårt för en utomstående att avgöra vilka åtgärder som generellt sett är tillåtna, eller vad som menas med en modern standard. Besluten tycks vara något undermotiverade, vilket påverkar hyresgästens möjlighet att argumentera emot hyresnämndernas och hovrättens bedömning av hyresgästintresset.

5.2.2 *Andra hyresgästers godkännande*

Ibland baseras fastställandet av hyresgästintressena på mer konkreta uppgifter. Det verkar som att andra hyresgästers godkännande av åtgärderna i vissa fall kan användas för att visa att ett visst hyresgästintresse är att anse som udda.

”Hyresnämnden anser att åtgärderna enligt bilagan, i den mån de är tillståndspliktiga, inte omfattar större ändring eller standardhöjning än att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra dem och att det inte torde vara oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs. Den omständigheten att 100 av 118 hyresgäster har godkänt åtgärderna talar vidare för att hyresgäster i allmänhet anser att sådana åtgärder bör genomföras. Bolagets talan ska därför bifallas.”¹¹²

”Hyresnämnden, som konstaterar att 135 av 144 berörda hyresgäster redan har lämnat tillstånd till åtgärderna, finner dels att [hyresvärden] har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs, dels att det inte är oskäligt mot hyresgästerna att den genomförs.”¹¹³

Då denna typ av resonemang förs rör det sig för det mesta om en mindre grupp hyresgäster som motsatt sig åtgärderna, eller i somliga fall någon enstaka hyresgäst som valt att inte godkänna hyresvärdens förslag. I några beslut rör det sig om en större grupp hyresgäster, uppemot 15 %. I ett fall hade hyresvärden endast fått godkännande från ca 75 % av hyresgästerna. Då rörde det sig dock om ett balkongbygge, vilket gjorde att det inte var möjligt att ha olika lösningar för olika hyresgäster.¹¹⁴

Enligt min mening går det att ifrågasätta hyresnämndens beaktande av andra hyresgästers godkännande. Eftersom det primärt är de objektiva hyresgästintressena som ska beaktas är hyresgästernas inställning i det enskilda fallet inte nödvändigtvis något som man kan lägga till grund för detta intresse. Det kan ju tänkas att hyresgästerna i en specifik fastighet avviker från hyresgäster i allmänhet. Det framstår som befogat att lägga andra hyresgästers godkännande till grund för att ett annat hyresgästintresse inte är allmänt när det rör sig om mycket få hyresgäster som motsätter sig en viss åtgärd, men då det rör sig om större grupper hyresgäster som gör det är det tveksamt om deras intresse kan bedömas som udda eller särpräglad baserat på att hyresgästmajoriteten anser något

¹¹² Svea hovrätts beslut i mål nr 3870-10, den 9 februari 2011.

¹¹³ Svea hovrätts beslut i mål nr 8953-04, den 23 december 2004.

¹¹⁴ Svea hovrätts beslut i mål nr 7414-14, den 10 juni 2015.

annat. Syftet med lagändringen 2002 var ju att flera intressen skulle kunna beaktas.

Vidare bör rätten enligt min mening även beakta formen för godkännandet om det ska läggas till grund för vad det allmänna hyresgästintresset är. Eftersom det saknas närmare formkrav för godkännandet går det inte att garantera att hyresgästerna som godkänt åtgärderna har beaktat alla deras konsekvenser. Det förekommer att hyresgäster återtar sina godkännanden.¹¹⁵ Detta bör påverka i vilken utsträckning hyresvärdens föreslagna åtgärder kan anses svara mot ett objektivet hyresgästintresse. Enligt min mening bör det också noteras att ett godkännande av hyresgästens föreslagna åtgärder inte nödvändigtvis tyder på att hyresgästen *önskar* de föreslagna åtgärderna, bara att han eller hon valt att inte motsätta sig dem. Att en majoritet av hyresgästerna godkänt en viss typ av åtgärder kan därför inte utan vidare läggas till grund för att åtgärderna motsvarar ett allmänt hyresgästintresse, eller att andra önskemål skulle vara att se som udda.

En särskild fråga blir här också vilken vikt som kan läggas vid hyresgästers egna undersökningar av intresset för åtgärderna. I ett mål hade en enkätundersökning genomförts i det aktuella bostadsområdet. Av de hyresgäster som besvarade enkäten var en mycket stor andel kritiska till hyresvärdens förslag till åtgärder. Hovrätten valde att inte tillmäta enkäten någon vikt, dels eftersom det var oklart hur undersökningen hade genomförts, dels eftersom de boende i området ansågs vara en alltför snäv grupp för att kunna visa på vad som var ett allmänt hyresgästintresse.¹¹⁶

Det är svårt att framföra någon kritik mot hovrättens tveksamhet inför undersökningen, eftersom den hade ett stort svarsbortfall och var genomförd av Hyresgästföreningen, som företrädde en del av parterna i målet. Däremot är det inte lika självklart att hovrätten ansåg att de boende i området inte kunde ge uttryck för ett allmänt hyresgästintresse, när hovrätten i andra mål tillmätt andra hyresgäster i en fastighet viss betydelse för att avgöra vad som är ett allmänt hyresgästintresse och inte. Hovrättens praxis spretar i denna fråga på ett inte helt tillfredsställande sätt.

¹¹⁵ Se exempelvis Svea hovrätts beslut i mål nr 203-16, den 14 april 2016.

¹¹⁶ Svea hovrätts beslut i mål nr 90-13, den 13 december 2013.

6 Skäl för avslag

Som jag noterat ovan är det endast i ett fåtal avgöranden som hovrätten respektive hyresnämnderna har valt att avslå hyresvärdens ansökan. I de fall där ansökan avslagits har detta gjorts på någon av följande grunder:

- Hyresvärden vill vidta en planlösningsändring alternativt en sammanslagning eller delning av lägenheten som anses oskälig.¹¹⁷
- Hyresvärden saknar befogat intresse av att vidta åtgärden. I det aktuella fallet avsåg ansökan en åtgärd som skulle minska fukt i ett rum där det inte fanns något behov av åtgärder mot fukt.¹¹⁸
- Hyresgästerna har befogade invändningar mot en förbättrings- eller ändringsåtgärd, som hyresvärden inte förmått besvara eller utreda. I det aktuella fallet ville hyresvärden bygga nya bostäder på innergården till befintliga bostäder, vilket hyresgästerna motsatte sig, bl.a. med hänvisning till ökat buller och minskad luftcirkulation. Hyresnämnden avslag hyresvärdens ansökan, men hovrätten godkände senare åtgärden.¹¹⁹
- Delar av hyresgästens lägenhet är i så gott skick och har ett sådant estetiskt värde att det framstår som oskäligt att genomföra förbättringsåtgärder i de berörda delarna.¹²⁰

Den klart vanligaste grunden för att avslå en ansökan om förbättrings- och ändringsåtgärder är att åtgärderna på något sätt ändrar planlösningen i lägenheten. Detta går i linje med förarbetena till 12 kap. 18 f) § JB, som särskilt anger situationen då en lägenhet slås ihop med en annan eller delas upp i flera som en situation då starka skäl krävs för att ansökan ska bifallas.¹²¹

Hyreshöjningar har inte i något av målen jag gått igenom inneburit att en åtgärd anses oskälig. I ett av planlösningsmålen hade visserligen hyresgästerna anfört att planlösningsändringen – en utökning av lägenhetens yta – skulle leda till en stor hyreshöjning, men hovrätten tycks inte ha grundat sitt avslag på detta, utan på den

¹¹⁷ Se Svea hovrätts beslut i mål nr 5172-03 den 19 februari 2004, i mål nr 4571-03 den 6 april 2004, i mål nr 5561-04 den 30 mars 2005, i mål nr 8011-04 den 12 september 2005, i mål nr 1794-05 den 30 januari 2006, i mål nr 4993-05 den 13 februari 2006 och i mål nr 5640-14 den 22 december 2014. Se även Hyresnämnden i Stockholms beslut i mål nr 8332-14, den 17 december 2015, som har överklagats, men som inte hade avgjorts av Svea hovrätt vid slutförandet av denna uppsats.

¹¹⁸ Se Hyresnämnden i Stockholms avgörande i mål nr 13403-12, den 18 juni 2014.

¹¹⁹ Se Svea hovrätts beslut i mål nr 11079-14, den 23 juni 2016.

¹²⁰ Se Svea hovrätts beslut i mål nr 9321-03, den 22 juni 2005.

¹²¹ Prop. 1996/97:30, s. 74-75.

presumtion som ställs upp i förarbetena för att en utökning av en lägenhet kräver hyresgästens samtycke.¹²² Med tanke på att syftet med lagändringen 2002 var att ett mer diversifierat hyresgästintresse – bland annat intresset av att bibehålla en låg hyra – skulle beaktas är detta märkligt. Eftersom hyreshöjningar inte i något fall lett till att en åtgärd bedömts vara oskäligen går det inte heller att avgöra hur hög en hyreshöjning maximalt får vara.

¹²² Svea hovrätts beslut i mål nr 4571-03, den 6 april 2004.

7 Effekten av lagändringen 2002

7.1 Har syftet med lagändringen uppnåtts?

När 12 kap. 18 f) § JB ändrades 2002 var syftet att ett mer diversifierat hyresgästintresse skulle beaktas, och att den dåvarande fokuseringen på nybyggnadsstandard skulle minska. Vidare skulle hyresgästen ges ett större inflytande även över andra åtgärder än lyxåtgärder. Samtidigt betonades att dessa regler åtminstone inte bedömdes hindra hyresvärdens möjligheter till en god fastighetsförvaltning.

Min kvantitativa undersökning av beslut före och efter lagändringen 2002 visar att andelen bifall respektive avslag på ansökningar om förbättrings- och ändringsarbeten i princip inte har förändrats efter att lagändringen trätt i kraft. Vidare har Svea hovrätt i flera beslut under åren efter lagändringen 2002 godkänt åtgärder med hänvisning till att de kunnat bli godkända under de senaste åren, det vill säga även innan lagändringen trädde i kraft. Detta talar emot att lagändringen haft någon praktisk effekt.

Det finns några möjliga felkällor i min undersökning. Jag har inte gjort några närmare studier över de enskilda åtgärder som varit aktuella i de enskilda fallen, delvis på grund av att dessa ofta inte räknas upp i skälen för beslutet. Jag kan därför inte bedöma nivån på de åtgärder som tillåtits av hyresnämnderna och hovrätten, och inte heller vilka hyreshöjningar som renoveringarna beräknats leda till. Enligt Holmqvist och Thomsson har dock många av de åtgärder som fått tillstånd innan lagändringen 2002 också fått tillstånd efter lagändringen, även om avslag har förekommit.¹²³

Andelen bifall respektive avslag är naturligtvis beroende av nivån på de åtgärder som hyresvärderna begär tillstånd om att få utföra, vilket förmodligen har varierat över tid och inte har varit exakt samma under perioden 2000–2002 och 2002–2015. Det kan också tänkas att lagstiftningen har haft en handlingsdirigerande effekt, och att hyresvärdarna har utformat ansökningar som är anpassade efter den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § JB. Det kan också tänkas att resultaten i min undersökning har påverkats av hyresgästernas benägenhet att godkänna hyresvärdarnas åtgärder, och deras benägenhet att överklaga beslut som går dem emot.

Med det sagt anser jag att det går att ifrågasätta om lagens syfte uppnås med dagens praxis. Det är ytterst få ansökningar om förbättrings- och ändringsåtgärder som avslås av domstolarna. Hyreshöjningar beaktas ofta i prövningen av ansökningarna, men det verkar

¹²³ Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar*, s. 174.

vara ytterst ovanligt att en ansökan avslås på grund av dem. Även om hyresgästerna har ett formellt inflytande över åtgärder som kan höja hyran med mer än 100 kr i månaden tycks de i praktiken bara ha inflytande över åtgärder som leder till betydligt större hyreshöjningar.

I de beslut jag undersökt används förhållandevis ofta uttryck som att en åtgärd ”inte är en lyxåtgärd”, och att den därför kan tillåtas. Detta stämmer illa överens med förarbetena både till 1997 års och 2002 års lydelse av 12 kap. 18 f) § JB. Syftet med båda lagändringarna var nämligen att ge hyresgästen inflytande även över åtgärder som inte är lyxåtgärder. Användandet av uttrycket är enligt min mening en felaktig rättstillämpning.

Det verkar inte heller som att tillståndsprövningen är helt anpassad till systemet med hyresförhandling. Hovrätten och hyresnämnderna uttalar förhållandevis ofta att de inte kan uttala sig om hyreshöjningen i det enskilda fallet, eftersom detta senare ska prövas enligt 12 kap. 55 § JB. Detta stämmer visserligen på så sätt att hyresnämnden eller hovrätten inte kan fastställa hyrans belopp inom ramen för en tillståndsprövning, men stämmer illa med att eventuella hyreshöjningar ska beaktas vid prövningen av en åtgärds skälighet enligt 12 kap. 18 f) § JB. Jag anser att Svea hovrätt och hyresnämnderna här gör en feltolkning av rättsläget, eftersom de i praktiken låter bli att beakta ett objektivt hyresgästintresse.

Enligt förarbetena till lagändringen ska även en hyresgästs intresse av att bibehålla en äldre, men fungerande inredning beaktas vid tillståndsprövningen. Detta intresse har inte lett till att någon ansökan i mitt material har avslagits. Även i denna del går det att ifrågasätta om lagstiftarens intentioner uppfylls av rättstillämparen.

7.2 Varför har lagändringen inte fått avsett genomslag?

7.2.1 Lagtextens utformning

Lagändringen 2002 innebar att ordalydelsen i 12 kap. 18 f) § JB ändrades från att hyresvärdens intresse av att åtgärden utförs ska vägas mot *det intresse* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas till att hyresvärdens intresse istället ska vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Lagrådet konstaterade i sitt yttrande över förslaget till lagändring att den dåvarande och den föreslagna lagtexten var ”mycket likartade” och att det inte var lätt att av lagtexten förstå vilken ändring som åsyftats. Lagrådet ansåg att det inte var tillfredsställande att genomföra sakliga ändringar som endast med svårighet eller inte alls kunde utläsas ur

lagtexten.¹²⁴ Det kan även noteras att förarbetena inte tycks ha fått fullt genomslag i doktrinen heller – Grauers skriver att reglerna om hyresgästinflytande är tillämpliga i situationer där en hyresvärd vill genomföra en ”lyxsanering”, trots att deras tillämpningsområde är bredare än så.¹²⁵

Jag delar Lagrådets synpunkter på regeringens lagstiftningsteknik. Utifrån förarbetena till lagändringen 2002 blir det tydligt att avsikten med lagändringen var att stärka hyresgästens ställning genom att förändra vad som ska ses som ett hyresgästintresse. Detta framgår knappt av 12 kap. 18 f) § JB och kan eventuellt förklara varför lagändringen inte har fått något genomslag i praxis. Även om förarbetena tillmäts betydelse enligt den rättsdogmatiska metoden så kan de inte utan vidare läggas till grund för tolkningen av lagstiftningen, eftersom lagstiftaren har antagit själva lagen, och inte dess beredning. Om det finns skäl som talar emot en tillämpning av lagen i enlighet med förarbetena och den av förarbetena föreslagna tillämpningen inte framgår av lagtextens ordalydelse kan lagen tillämpas i strid med förarbetena.¹²⁶

Det får enligt min mening anses stå klart att den i 2002 års förarbeten avsedda tillämpningen inte framgår av lagtextens ordalydelse. Det finns alltså ett utrymme för domstolarna att frångå den avsedda tillämpningen. Däremot har jag inte sett några tecken på att hyresnämnderna eller Svea hovrätt medvetet har valt att göra detta. Förarbetsuttalandena används relativt ofta i de avgöranden jag har undersökt, och det framgår inte någonstans att hyresnämnderna eller Svea hovrätt tillmätt dem någon mindre betydelse än vad som är normalt. Min bedömning är alltså att det i vart fall inte rör sig om någon uttalad protest mot det lagstiftningssätt som valts.

7.2.2 *Ramen för tillståndsprocessen*

Slutligen tror jag att en förklaring till hur rättstillämpningen har utvecklats ligger i själva ramen för tillståndsprocessen. Vid prövningen ska hyresnämnden beakta om åtgärderna leder till en hyreshöjning som gör att de blir oskäligen mot hyresgästen. Hyran är inte alltid framförhandlad i detta läge, och hyresgästen och hyresvärderna kan lämna motstridiga uppgifter om hur hög den kan bli. Hyresnämnden kan inte fastställa hyran vid tillståndsprövningen, eftersom den senare kommer bli föremål för förhandling och eventuell prövning i hyresnämnden.

¹²⁴ Prop. 2001/02:41, s. 117.

¹²⁵ Grauers, *Nyttjanderätt*, s. 44.

¹²⁶ Kleineman, *Juridisk metodlära*, s. 28.

Min uppfattning är att hyresnämnderna och hovrätten i vissa fall tar för givet att den hyra som senare betraktas som skälig enligt 12 kap. 55 § JB också gör att åtgärderna blir skäliga enligt 12 kap. 18 f) § JB, trots att det är två separata bedömningar som ska göras. Detta problem förvärras av att fastställandet av en skälig hyra i viss mån påverkas av tillståndsprocessen, eftersom hyresnämnden kan välja att inte trappa hyran när den ökar på grund av godkända förbättringsåtgärder. Detta kan leda till ett cirkelresonemang där hyresgästens intressen alltid kan tas tillvara i en annan process än den som just då är aktuell, och att hyresgästens intresse av en låg hyra därför inte tas tillvara alls.

8 Slutsatser och kommentarer

8.1 Sammanfattning av undersökningen

Mina första två delfrågeställningar rörde hur intresseavvägningen mellan hyresgäst och hyresvärd gjorts i praktiken, och hur hyresnämnderna och hovrätten gått tillväga för att fastställa det allmänna hyresgästintresset. I detta avsnitt besvarar jag dessa frågeställningar och sammanfattar min undersökning. I nästa avsnitt besvarar jag min tredje frågeställning, som rör ändamålsenligheten i det system som idag gäller för hyresgästinflytande.

De flesta ansökningar om att utföra förbättrings- och ändringsarbeten som har avgjorts av Svea hovrätt sedan 2000 har bifallits. Detsamma tycks gälla hyresnämnderna i Malmö och Stockholm. I en stor del av avgörandena efter lagändringen 2002 anges i skälen för beslutet att en hyreshöjning är en faktor som talar emot att åtgärder ska vidtas. Trots det finns det inte något avgörande i mitt material där en hyreshöjning faktiskt har lett till att förbättrings- och ändringsåtgärder avslås. I de fall där ansökningar om förbättrings- och ändringsåtgärder har avslagits rör det sig framför allt om planlösningsändringar och sammanslagningar eller delningar av lägenheter.

Trots att den nuvarande lagstiftningen har till syfte att hyresgästen ska få inflytande över fler åtgärder än rena lyxåtgärder verkar begreppet ”lyxåtgärd” leva kvar i stor utsträckning. Det förekommer relativt ofta att det i tillståndsprövningen uttalas att åtgärderna inte utgör ”lyxåtgärder”, och därmed inte är oskäligen mot hyresgästen.

Lagändringen 2002 verkar inte ha fått något stort genomslag. Hyreshöjningar beaktas visserligen mycket oftare i tillståndsprövningen än vad som gällde innan lagändringen, men detta tycks inte ha fått någon större effekt på andelen ansökningar som avslagits. Några enskilda avgöranden från Svea hovrätt tyder på att domstolen kanske inte tillmätt lagändringen särskilt stor vikt.

Det tycks råda en viss osäkerhet gällande hur en eventuell hyreshöjning ska hanteras och i vilket skede den ska prövas. I ett mindre antal avgöranden konstaterar hyresnämnden eller hovrätten att frågan om hyrans storlek inte tillhör ramen för den aktuella tillståndsprövningen, och att det därför inte är möjligt att beakta den.

Det görs sällan någon ingående prövning av vad en modern standard är eller vad som utgör ett allmänt hyresgästintresse. Det förekommer att hovrätten använder andra hyresgästers godkännande för att visa att en hyresgäst som motsätter sig åtgärderna inte representerar något allmänt hyresgästintresse, i fall där upp till 15 % av hyresgästerna

motsatt sig åtgärden. Samtidigt har hovrätten i ett annat fall bortsett från en enkätundersökning om hyresgästernas uppfattning, bland annat med hänvisning till att undersökningen inte kunde läggas till grund för vad hyresgäster i allmänhet ansåg.

Som jag betonat under uppsatsens gång kan det inte dras alltför stora växlar på denna undersökning, eftersom jag endast studerat vissa aspekter av tillståndsprövningen, och inte kunnat studera om exempelvis nivån på hyresvärdarnas ansökningar förändrats över tid. De avgöranden jag utgått ifrån är inte heller prejudicerande. Däremot visar undersökningen att tillståndsprövningen är behäftad med en del tillämpningsproblem, och att lagändringen i praktiken inte tycks ha fått önskad effekt.

8.2 Reglernas ändamålsenlighet

Det nuvarande regelverket kan ifrågasättas både ur ett hyresgäst- och ett hyresvärdsperspektiv. För en hyresvärd innebär systemet att även mindre åtgärder, som medför en liten påverkan på lägenhetens bruksvärde, är tillståndspliktiga och kräver ansökan om inte hyresgästen godkänner åtgärden. Detta innebär att tiden från att hyresvärden beslutar att vidta en åtgärd till att åtgärden kan genomföras kan bli mycket lång. Om en hyresgäst överklagar hyresnämndens beslut till hovrätten kan processen bli ännu längre. Detta kan leda till ekonomiska förluster för hyresvärden, men också vara till men för andra hyresgäster som är intresserade av att åtgärderna kommer till stånd och som även de tvingas vänta på att renoveringen kan börja i väntan på hyresnämndens prövning. Detta trots att det många fall är nästintill uteslutet att hyresvärdens ansökan kommer avslås.

Regleringen är inte heller tillfredsställande ur hyresgästperspektiv. Det verkar i praktiken vara mycket svårt för en hyresgäst att hindra förbättrings- och ändringsåtgärder på grund av att de innebär hyreshöjningar, och också svårt att angripa enskilda lyxåtgärder i en större renovering. Detta utgör en svaghet i hyresgästens annars så starka besittningsskydd. För en hyresgäst med en utsatt ekonomisk situation kan en hyreshöjning innebära att han eller hon tvingas flytta från sin lägenhet. En studie gjord av Boverket visar att individer som bor i fastigheter som renoveras flyttar i högre utsträckning än andra, och att detta särskilt gäller personer med lägre inkomst och barnfamiljer. De som flyttat efter en renovering är också mer benägna än andra att flytta igen.¹²⁷ Eftersom ett stort antal fastigheter kommer att behöva genomgå stambyte under de närmaste åren är detta

¹²⁷ Boverket, *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, s. 7.

en fråga som berör många hyresgäster.

Det är märkligt att hyresgästinflytandet är starkare vad gäller planlösningsändringar än för hyreshöjningar. Även om planlösningsändringar kan innebära negativa förändringar av hyresgästens utnyttjande av lägenheten så hindrar de i vanliga fall inte hyresgästen från att utnyttja lägenheten, till skillnad från vad som kan vara fallet om hyran höjs mycket kraftigt.

Sammanfattningsvis utgör dagens system ett relativt stort hinder för hyresvärdarnas möjlighet att förvalta sina fastigheter, eftersom det gör att allt utom obetydliga renoveringar blir tidsödande att genomföra. Samtidigt har hyresgästen mycket små möjligheter att påverka vilka åtgärder som vidtas i lägenheten. Någon form av lagändring bör därför ske, utöver de förändringar i rättstillämpning som jag föreslagit i avsnitt 7.1.

8.3 Alternativ reglering

8.3.1 *Höjt tröskelvärde för tillståndsplikt*

Med dagens lagstiftning och rättstillämpning är det i princip uteslutet att vissa mindre åtgärder – som installation av säkerhetsdörrar – nekas tillstånd. Hyresvärderna är ändå tvungna att genomgå en lång tillståndsprocess om denne inte får godkännande från hyresgästen. Detta ter sig onödigt krångligt, och kan stå i vägen för att hyresvärderna genomför önskvärda förbättringsåtgärder. Ett sätt att minska dessa problem skulle kunna vara att höja det tröskelvärde som idag gäller för att en åtgärd ska vara tillståndspliktig.

Betydelsen av denna åtgärd bör inte överdrivas. Det kan tänkas att hyresvärdar ändå ansöker om tillstånd för mindre förbättringsåtgärder, för att minimera risken att de förbjuds enligt 12 kap. 18 h) § JB eller inte kan tillgodoräknas vid bruksvärdesberäkningen enligt 12 kap. 55 a) § JB. Det största problemet ur hyresvärdarnas synpunkt är troligtvis inte heller att behöva vänta med mindre förbättringsåtgärder, utan snarare att större ombyggnadsprojekt blir väldigt försenade. Det är enligt min mening inte aktuellt att undanta sådana projekt från tillståndsplikten.

8.3.2 *Förkortad tidsfrist mellan information och ansökan*

Även den väntetid på två månader som gäller mellan det att en hyresvärd begärt godkännande till åtgärderna från hyresgästen och att ansökan kan göras till hyresnämnden bör förkortas. Syftet med regeln är att hyresgästerna och hyresvärderna ska förhandla under denna tidsperiod, och när tidsfristen förlängdes från en månad till två månader ansågs det

att den längre fristen gav hyresvärden incitament att förhandla med hyresgästen.¹²⁸ Detta incitament kvarstår även om tidsfristen tas bort eller förkortas, eftersom handläggningstiderna i hyresnämnd och hovrätt kan vara långa. Detta märks också på att förhållandevis många ansökningar återkallas eller avskrivs innan hyresnämnden hunnit fatta beslut i frågan. Det kan ifrågasättas om tvåmånadersregeln fyller någon praktisk funktion, utöver att förlänga tillståndsprocesserna.

8.3.3 *Ändra trappningsregeln*

Vid en väsentlig hyreshöjning ska höjningen normalt trappas in under flera år, om inte särskilda skäl talar emot det, enligt 12 kap. 55 § femte stycket JB. Som jag tidigare redogjort för i avsnitt 2.1 kan en anledning till att inte trappa hyran vara att den höjts på grund av godkända förbättrings- och ändringsåtgärder. Detta undantag har motiverats med att hyresgästerna har ett relativt starkt inflytande över vilka åtgärder som vidtas i deras lägenheter. Min undersökning visar att så knappast är fallet. Lagstiftaren bör därför överväga att omformulera trappningsregeln så att undantag inte kan göras för förbättrings- och ändringsåtgärder.

8.3.4 *Stärkt hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsåtgärder*

Slutligen anser jag att hyresgästintresset behöver ges en större tyngd i tillståndsprocessen. Om syftet med hyresgästinflytandet – att trygga hyresgästens besittningsskydd – ska ha någon praktisk funktion måste det finnas en gräns för hur stora bruksvärdeshöjningar en hyresvärd kan få igenom. Det skydd som trappningsregeln i 12 kap. 55 § JB ger en hyresgäst är inte tillräckligt, eftersom det endast gäller under en begränsad tidsperiod. Även om syftet med den nuvarande lagstiftningen är att hyresgäster ska kunna påverka även mer måttliga åtgärder har de i praktiken fortfarande endast inflytande över lyxåtgärder.

Det är inte självklart hur en sådan förstärkning av hyresgästinflytandet skulle se ut. Jag har svårt att se att det skulle vara lämpligt med ett absolut tak för hyreshöjningar, vare sig det är satt i absoluta tal eller till en viss procentuell höjning. I en lägenhet där hyresvärden under lång tid misskött underhållet eller bibehållit en dålig standard kan förbättringar till en normal standard göra att hyran höjs kraftigt, men det gör det knappast oskäligt mot hyresgästen att så sker. Å andra sidan kan även mindre höjningar vara oskäliga om de

¹²⁸ Prop. 2001/02:41, s. 22-23.

åtgärder som hyresvärden genomför är oönskade av hyresgästen. Risken med ett alltför starkt hyresgästinflytande – särskilt när det som idag är utformat efter att flera hyresgästintressen ska kunna höras – är att önskvärda reoveringar förhindras. Det måste finnas en viss flexibilitet i tillståndsprövningen.

Kanske bör det införas en presumtion för att hyreshöjningar av en viss storlek ska leda till att högre krav ställs på hyresvärdens skäl för att genomföra åtgärderna. Även om detta redan idag ska vara fallet skulle det kunna tydliggöras genom att det i författningskommentaren ges någon anvisning om hur höga procentuella hyreshöjningar som bör föranleda högre krav.

Jag anser att en viss förändring skulle kunna åstadkommas inom nuvarande lagstiftning. Som jag tidigare pekat på går det att ifrågasätta om den praxis som uppkommit är helt i linje med förarbetena, särskilt efter lagändringen 2002. Med tanke på att den praxis som nu gäller har fått ett sådant genomslag både i över- och underrätt är det dock tveksamt om domstolarna själva kommer att ändra sin rättstillämpning. Därför anser jag att den utredning som nu pågår bör föreslå att hyresgästinflytandet förstärks, och då förhoppningsvis på ett tydligare sätt än vid lagändringen 2002.

9 Källförteckning

Doktrin

Bengtsson, B., Hager, R., Victorin, A., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Norstedts juridik, 8 uppl., 2013

Edling, T., *Jordabalken "Hyreslagen" – en kommentar*, Karnov Group Sweden, 2014

Grauers, F., *Nyttjanderätt*, Juristförlaget i Lund, 14 uppl., 2014

Hellner, J., *Metodproblem i rättsvetenskapen*, Jure, 2001

Holmqvist, L., Thomsson, R., *Hyreslagen – en kommentar*, Norstedts juridik, 11 uppl., 2015

Hydén, H., *Rättssociologi: om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle*, i *Juridisk metodlära*, Korling, F., Zamboni, M., (red), s. 207–237, Studentlitteratur, 2013

Kleineman, J., *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, Korling, F., Zamboni, M. (red), s. 21–45, Studentlitteratur, 2013

Olsen, L., *Rättsvetenskapliga perspektiv*, SvJT 2004 s. 105–145

P Björkdahl, E., *Hyra av bostad och lokal*, Iustus förlag 2013

Svahn, H., *Likvärdiga lägenheter vid bruksvärdesprövning – förarbeten och praxis*, SvJT 2012 s. 36

Offentligt tryck

Prop. 1968:91 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.*

Prop. 1974:150 *Kungl. Maj:ts proposition angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.*

Prop. 1993/94:199 *Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.*

Prop. 1996/97:30 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m.*

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

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

SOU 1995:119 *Ändringar i hyresförhandlingslagen, hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m.*

SOU 2000:76 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad, besittningsskydd vid lokalhyra, andra hyresrättsliga frågor*

SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna*

Ds 1993:30 *Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.*

Dir. 2006:85 *Modernisering av hyreslagen*

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

Dir. 2015:83 *Stärkt ställning för hyresgäster*

Boverkets rapport 2014:13 *Det svenska hyressättningsystemet*

Boverkets rapport 2014:34 *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*