



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad (Ju2025/01240)

Inledning

Svea hovrätt har granskat betänkandet utifrån de intressen som hovrätten främst har att beakta. En övergripande synpunkt är att utredningen har gjort ett gediget arbete och att förslagen framstår som väl genomarbetade. I betänkandet föreslås flera betydelsefulla förändringar på hyresrättens område.

Hovrättens inställning till förslagen

Hovrätten tillstyrker i allt väsentligt förslagen till ändringar i jordabalken, lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, hyresförhandlingslagen (1978:304), bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt och förslaget om införandet av en ny privatuthyrningslag. Ändringarna framstår som ändamålsenliga utifrån det uppdrag som utredningen har haft.

Hovrätten har dock följande synpunkter.

Några synpunkter rörande lagtextens utformning

Förslagen i 3 kap. 1 och 2 §§ privatuthyrningslagen

I betänkandet föreslås att deponering ska få ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger (3 kap. 1 § andra stycket privatuthyrningslagen). Hovrätten har ingen synpunkt på bedömningen av vilka företag det typiskt sett kommer att röra sig om (s. 294), även om det vore önskvärt att det förtydligas ytterligare vilka företag som avses.

Enligt förslaget ska en hyresgäst ha rätt att få tillbaka det deponerade beloppet när det gått tre månader sedan hyresförhållandet upphörde, om det inte pågår en tvist om medlen som har anmälts till företaget eller länsstyrelsen (3 kap. 2 § 4 b privatuthyrningslagen). Av författningskommentaren framgår att med begreppet "pågår tvist om medlen" avses att hyresvärden väckt talan i domstol mot hyresgästen (s. 297). Hovrätten anser att detta bör framgå av själva lagtexten. Möjligen kunde en tydligare formulering vara "ansökt om stämning" eller "väckt talan" (jfr 13 kap. 4 § och 42 kap. 1 § rättegångsbalken).

Förslaget i 8 kap. 4 § privatuthyrningslagen

I betänkandet föreslås att det i 8 kap. 4 § privatuthyrningslagen införs en bestämmelse om att hyresnämndens beslut enligt 2 kap. 5 § samma lag får

överklagas till Svea hovrätt. Hovrätten vill i sammanhanget peka på bestämmelsen i 2 kap. 6 § som bl.a. reglerar tidpunkten för när hyresvillkoren börjar gälla. Enligt förslaget skulle hyresnämndens beslut inte kunna överklagas. Det torde kunna innebära att hovrätten kan ändra hyresnämndens beslut om vilken hyra som ska gälla men inte besluta vilket belopp som ska återbetalas. Mot bakgrund av frågornas nära samband bör det övervägas i den fortsatta beredningen om även beslut enligt 2 kap. 6 § ska kunna överklagas. Det bör i sådant fall framgå av bestämmelsen i 8 kap. 4 § och tydliggöras i tillhörande författningskommentar.

Förslaget om ändring i 12 kap. 65 a § jordabalken

I betänkandet föreslås att det i 12 kap. 65 a § jordabalken görs bl.a. följande tillägg: *"Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett omöblerat eller möblerat rum."*

För att den föreslagna regleringen ska vara konsekvent och med hänsyn till hur liknande bestämmelser är utformade rent språkligt bör det övervägas att ersätta begreppet "1/20" med "en tjugondel" (jfr t.ex. 3 kap. 5 § skadeståndslagen).

Förslaget om en ny privatuthyrningslag (5 kap.)

Hovrätten har inga synpunkter på utredningens förslag om att en ny lag för uthyrning av ägda bostäder ska införas och ställer sig positiv till namnet på den föreslagna lagen. Hovrätten delar bedömningen bl.a. att lagen endast ska gälla när en fysisk person upplåter bostadslägenheter, att begränsningen av lagens tillämpningsområde till den första upplåtelsen tas bort och att det i första hand är parternas avtal som avgör vilket skick hyresgästen har rätt att kräva att lägenheten ska hålla (s. 110 ff.).

Hovrätten har dock några synpunkter på förslaget i sak.

I betänkandet föreslås att lagen inte ska gälla för någon av upplåtelseerna, om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad. Hovrätten förutser att det eventuellt kan uppstå tillämpningsproblem avseende begreppet "regelmässigt". De exempel som lämnas i författningskommentaren (s. 277 ff.) ger relativt god vägledning, men hovrätten vill ändå lyfta frågan om det i författningskommentaren möjligen kan anges ännu fler exempel för att underlätta tolkningen.

I betänkandet anges också att det är verksamhetens omfattning som ska styra vilken lag som gäller och att samma lag ska gälla för alla hyresavtal som hyresvärden ingått. Det sagda innebär att ett hyresförhållande som inledningsvis omfattas av privatuthyrningslagen, från den tidpunkt hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter i stället ska omfattas av 12 kap. jordabalken (s. 118 f.). Utredaren har på ett förtjänstfullt sätt redogjort för de överväganden som gjorts kring betydelsen av förändringar av hyresvärdens uthyrningsverksamhet. För den enskilde hyresvärden kan dock den föreslagna ändringen få stora konsekvenser när ingåendet av ett ytterligare hyresavtal får till följd att samtliga hyresförhållanden övergår från privatuthyrningslagen till 12 kap. jordabalken. Hovrätten ser en risk i att det kan uppkomma svårigheter i att fastställa tidpunkten för när 12 kap. jordabalken börjar tillämpas på de tidigare hyresavtalen och anser att det är centralt att tillämpningen av den föreslagna ändringen är förutsebar. Det vore önskvärt om frågan kan belysas ytterligare i den fortsatta beredningen.

Vidare vore det önskvärt att det förtydligas vilka situationer som avses med skrivningarna: *"En annan sak är att förändringar i hyresvärdens verksamhet kan få betydelse för frågan om en förlängning av hyresavtalet kan vägras enligt 46 § hyreslagen"* och *"Även andra förändringar av uthyrningen än omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet kan medföra att en uthyrning som inledningsvis inte omfattades av privatuthyrningslagen efter förändringen i och för sig uppfyller kriterierna för lagens tillämpningsområde"* (s. 118 f.).

I betänkandet föreslås dessutom att parterna ska vara fria att komma överens om hyrans storlek. I betänkandet anges att den nuvarande modellen med skälig avkastningsränta och bostadens marknadsvärde har medfört vissa problem i praktiken (s. 129 f.). Hovrätten har förståelse för de nackdelar som utredningen för fram gällande den nuvarande ordningen, men ställer sig frågande till om den föreslagna ändringen kommer att lösa dessa tillämpningsproblem. Liknande svårigheter kan möjligen förutses även med den nya modellen. Vidare ser hovrätten framför sig att förslaget kan driva upp hyrorna. Påverkan på hyresnivån är dock närmast en rättspolitisk fråga som hovrätten inte har några särskilda synpunkter på.

Slutligen föreslås i betänkandet att det införs en skyddsregel mot för hög hyra (2 kap. 5 § andra stycket, s. 288 ff.). Hovrätten bedömer att bestämmelsen kan vara svår att tillämpa i praktiken, bland annat eftersom den kräver en marknadsjämförelse med liknande objekt vid, såvitt hovrätten förstår, en viss given tidpunkt. Hyran ska enligt förslaget gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en annan tidpunkt (2 kap. 6 § andra stycket). Hovrätten ser en risk för att den föreslagna ordningen kan verka processdrivande.

Hovrätten vill framhålla vikten av att preklusionsbestämmelsen även gäller vid privatuthyrning (se 3 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Förslaget om en förbättrad modell för blockhyra (8 kap.)

I betänkandet föreslås att modellen för blockhyra utvidgas och att tillämpningsområdet definieras i lag (s. 172 ff.). Det föreslås även att en ny modell för prövning av hyrans storlek införs (205 ff.). De överväganden som görs framstår som välmotiverade utifrån det uppdrag som utredningen har haft.

Hovrätten har dock följande synpunkter.

Förslaget innebär att det införs en bestämmelse om *anpassad hyra* i 12 kap. 55 b § jordabalken. I andra stycket anges att hyrans storlek får avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för avtalet om blockhyra och dess betydelse för den omtvistade hyran, omständigheterna vid avtalets tillkomst, hyresavtalets innehåll, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

Hovrätten anser att regleringen kan bli svår att tillämpa med hänsyn till det flertalet olika aspekter som ska beaktas vid bedömningen. Hovrätten ser en risk för att förslaget kan leda till fler tvister om återbetalning av hyra. Hovrätten kommer då sannolikt under en överskådlig tid regelmässigt behöva ge prövningstillstånd. Den begränsning av antalet mål i hovrätten som man syftar till att åstadkomma med förslaget på prövningstillstånd, kommer alltså troligen inte att uppnås.

Förslaget om en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra (9 kap.)

Hovrätten tillstyrker förslagen i betänkandet om införandet av krav på prövningstillstånd och att möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny bevisning i hovrätten begränsas i mål om återbetalning av hyra (s. 224 ff.). Hovrätten anser att det är av vikt att begränsningen tar sikte på såväl nya omständigheter som bevis, med hänsyn till det som utredningen lyfter fram angående risken med att en part annars kan kringgå förbudet genom att åberopa ny bevisning (s. 227).

I betänkandet föreslås att de nya bestämmelserna om prövningstillstånd placeras i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, närmare bestämt i nya 23 c och 23 d §§. Hovrätten anser att det ur ett systematiskt perspektiv bör övervägas om bestämmelserna om prövningstillstånd i stället ska placeras i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Detta dels eftersom de föreslagna bestämmelserna innehåller en hänvisning till 49 kap. rättegångsbalken, som reglerar rättegången i hovrätt, dels eftersom det är önskvärt ur ett effektivitetsperspektiv att hovrättens beslut om prövningstillstånd i förevarande fall kommer att kunna meddelas av en lagfaren domare (se 2 kap. 4 § rättegångsbalken).

Hovrätten har även några synpunkter på den föreslagna lagtexten i denna del.

I nya 23 c § anges bl.a. följande: *"För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken krävs prövningstillstånd"*.

Hovrätten finner det något oklart hur den föreslagna lydelsen förhåller sig till mål om fastställelse av hyra för den fortsatta uthyrningen. Enligt 12 kap. 55 f § tredje stycket jordabalken kan hyresnämnden efter yrkande fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen och i det läget även förplikta hyresvärden till återbetalning (se 12 kap. 55 e § åttonde stycket). Hovrätten anser det fördelaktigt och konsekvent att såväl återbetalning av hyra som fastställelse av hyra för framtiden omfattas av kravet på prövningstillstånd. Hovrätten ställer sig dock frågande till om den föreslagna lydelsen träffar alla situationer som regleras i 12 kap. 55 f § jordabalken. Om det är avsikten bör det möjligen framgå av lag eller förtydligas i författningskommentaren. Möjligen kunde en tydligare formulering vara följande: *"För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut enligt 12 kap. 55 f § jordabalken krävs prövningstillstånd"*.

Hovrätten noterar även att de föreslagna bestämmelserna motsvarar 49 kap. 14 och 15 §§ rättegångsbalken men att det föreslås ske en hänvisning till 49 kap. 14 a § rättegångsbalken. Möjligen kan man som ett alternativ ange att bestämmelserna i 49 kap. 14, 14 a och 15 §§ gäller, varvid det som sägs i de paragraferna om "tingsrätten" i stället ska avse "hyresnämnden".

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättslagmannen Amina Lundqvist, hovrättsråden Kenneth Nordlander och Hanna Carysdotter samt tf. hovrättsassessorn Åsa Larsson, föredragande.


Amina Lundqvist


Åsa Larsson