

Cirkulärnr: 1994:146
Diariernr: 1994:1764
Handläggare: Siv Ann Andermyr
Avdsek: J Civilrätt
Datum: 1994-07-15
Mottagare: Gemensam kommunadministration, Fastigheter, Äldre-
/Handikappomsorg, Individ-/Familjeomsorg
Rubrik: Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.
Bilagor: Exempel på meddelande om hyreshöjning

Handläggare
Siv Ann Andermyr/GR

1994-07-15

Gemensam kommunadministration
Fastigheter
Äldre-/Handikappomsorg
Individ-/Familjeomsorg

Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.

Den 1 juli infördes en rad ändringar i hyreslagstiftningen. Ändringarna som berör såväl hyresförhandlingslagen som hyreslagen och en del andra lagar härrör från justitiedepartementets promemoria (*Ds 1993:30*) och regeringens proposition (*prop 1993/94:199*) samt bostadsutskottets betänkande (*1993/94 BoU 21*) samtliga med namn *Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.*

Lagändringarna finns huvudsakligen införda i Svensk författningssamling enligt följande.

SFS 1994:816 Lag om ändring i hyresförhandlingslagen

SFS 1994:817 Lag om ändring i jordabalken

SFS 1994:819 Lag om ändring i plan- och bygglagen

SFS 1994:834 Lag om upphävande av bostadssaneringslagen

SFS 1994:841 Lag om ändring i jordabalken

SAMMANFATTNING

En hyresgäst har rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Denne får då själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. Samtidigt har införts vissa ändringar i hyreslagen som skall göra det lättare för hyresvärdar att träffa avtal med en hyresgäst som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Förbudet mot flera förhandlingsordningar i samma hus har avskaffats. Det är därmed möjligt för flera organisationer att samtidigt bedriva kollektiva hyresförhandlingar beträffande lägenheter i samma hus. En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall ha rätt till förhandlingsordning avseende ett visst hus är att organisationen har ett påtagligt stöd bland hyresgästerna i huset.

En hyresgäst som träder ur det kollektiva förhandlingssystemet skall ha rätt att få sin hyra sänkt med ett belopp som motsvarar den förhandlingsersättning som ingår i hyran.

Bostadssaneringslagen har upphävts. Hyresgästerna har i stället getts ett indirekt skydd mot ovälkomna ombyggnadsåtgärder. Det innebär att en åtgärd, som inte avser att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och som uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn, inte skall beaktas vid bestämmande av hyrans storlek, om inte hyresgästen godkänt åtgärden. Nya regler om upprustningsföreläggande har också förts in i hyreslagen.

De särskilda bestämmelserna i plan- och bygglagen om bygglov i sådana boinflytandefall som avses i bostadssaneringslagen har upphävts. Även reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen har avskaffats.

För avvikelser från tvingande regler i hyreslagen i fråga om s.k. blockhyresavtal krävs numera godkännande av hyresnämnden även om hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting. Minsta antalet bostadslägenheter som kan blockhyras sänks från fler än tio till tre. Vidare måste en hyresvärd som säger upp en hyresgäst ange orsaken till uppsägningen. Slutligen har den särskilda regeln om besittningsskydd för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus kompletterats så att det klart framgår att regeln inte skall tillämpas vid uthyrning som sker under affärsmässiga förhållanden.

Rätt för enskild hyresgäst att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Det kollektiva förhandlingssystemet behålls och de hyresgäster som har förhandlingsklausul i sina hyresavtal omfattas automatiskt av de överenskommelser som träffas mellan hyresvärden och den hyresgästorganisation vars förhandlingsordning omfattar lägenheten. Nyheten är att de hyresgäster som så önskar nu kan välja att stå utanför detta system. Den hyresgäst som valt att stå utanför får själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd.

Skulle en hyresgäst inte vinna gehör för sin önskan om införande eller slopande av en förhandlingsklausul, får hyresgästen på vanligt sätt enligt vad som gäller för villkorstvister ansöka hos hyresnämnden om detta. Hyresvärden bör endast undantagsvis med framgång kunna motsätta sig hyresgästens vilja. En sådan undantagssituation kan vara att hyresgästen av okynne eller liknande upprepade gånger har fått en förhandlingsklausul införd och slopad. Hyresnämnden bör i ett sådant fall kunna lämna en framställning från hyresgästen utan bifall. Både hyresvärden och hyresgästen bör liksom i dag ha initiativrätt i fråga om införande eller slopande av en förhandlingsklausul.

En fråga som uppkommer är hur pass snabbt hyresgästens önskan att slopa förhandlingsklausulen skall få genomslag. Om inte hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om det, får saken prövas av hyresnämnden. Med nuvarande regler för hyresnämndens tvistlösning skulle det innebära att upphävande av förhandlingsklausulen kan ske först efter viss tid. Vad gäller t.ex.

ett tillsvidareavtal kan hyresnämndens beslut enligt nu gällande regler för tvistlösning inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då ansökan gjordes.

Meddelande om hyreshöjning

Den hyresgäst som inte har någon förhandlingsklausul i sitt hyresavtal omfattas inte av någon förhandlingsordning och inte heller i övrigt av hyresförhandlingslagen. Här blir i stället hyreslagens bestämmelser tillämpliga vilket innebär att den hyresvärd som vill ändra hyran skriftligen måste meddela detta till hyresgästen. Om överenskommelse inte kan träffas har hyresvärden rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Hyresvärden avgör då tvisten genom en bruksvärdesprövning.

För att underlätta för hyresvärden att träffa avtal om ny hyra med en hyresgäst som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet har en speciell passivitetsregel införts. Om en hyresgäst som fått del av hyresvärdens begäran om hyreshöjning inte inom av hyresvärden utsatt tid, minst två månader, underrättar hyresvärden om att kravet på hyresförändring inte godtas, anses avtal om förändrade hyresvillkor ha kommit till stånd i enlighet med vad hyresvärden har begärt.

För att det inte skall råda någon tvekan om vilket avtal som kommit till stånd genom passiviteten, krävs att hyresvärdens meddelande till hyresgästen är tydligt utformat och noga preciserar hyresvärdens krav. Det skall framgå att en hyreshöjning avses, hur stor denna är och hur stor den totala hyran kommer att bli. Vidare måste det på ett klart och tydligt sätt framgå att hyresgästen blir skyldig att betala den av hyresvärden begärda hyran, om han eller hon inte senast en viss i meddelandet angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, underrättar hyresvärden om att hyreshöjningen inte godtas. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Exempel på meddelande om hyreshöjning ges i bilaga 1.

Meddelandet behöver inte delges hyresgästen utan det räcker att det avsänds i rekommenderat brev. En hyresgäst som valt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet måste själv se till att han kan nås av meddelanden från hyresvärden. Om han reser bort under längre tid än två månader måste han meddela hyresvärden under vilken adress han kan nås eller ordna saken på annat sätt.

Om ett avtal om ändrad hyra har kommit till stånd på detta sätt kan hyresgästen emellertid få hyran prövad retroaktivt genom påkallande av villkorsändring. Om överenskommelse inte träffas kan ansökan om ändring av hyresvillkoren göras hos hyresnämnden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelande lämnats till hyresvärden men inte senare än tre månader efter det att den nya hyran började gälla. Hyresnämnden gör då en skälighetsprövning enligt hyreslagens bruksvärdesregel. Prövningen får i detta fall avse tiden från hyreshöjningens ikraftträdande.

En ny förverkanderegler har också införts för passivitetsfallen. Dröjsmål med betalning av sådan hyreshöjning skall inte kunna leda till att hyresgästen måste skiljas från sin lägenhet under de tre första månaderna efter det att hy-

ran började gälla eller under tiden därefter om hyran är föremål för prövning. Efter det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut vunnit laga kraft har hyresgästen en månad på sig att betala det resterande sammanlagda beloppet. Detta gäller förstås bara i de fall hyresgästen begärt prövning av hyran inom tre månader från att den började gälla.

Bostadsdomstolen

Bostadsdomstolen upphörde den 1 juli 1994 och hyresnämndens beslut överklagas nu till Svea hovrätt.

Förhandlingsersättning

Enligt hyresförhandlingslagen får genom en förhandlingsöverenskommelse bestämmas att det i hyran för en lägenhet som omfattas av den aktuella förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Om förhandlingsklausulen i ett hyreskontrakt slopas därför att hyresgästen inte vill omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet eller därför att han eller hon vill byta organisation, skall det få den effekten att hyresgästen inte längre behöver betala någon förhandlingsersättning till den organisation som tidigare förhandlat för honom eller henne. Bestämmelsen ger hyresgästen rätt att, oavsett vad en bruksvärdesprövning skulle ge för resultat, få den hyra som gäller vid tidpunkten för utträdet sänkt med det belopp som förhandlingsersättningen uppgår till.

Flera förhandlande hyresgästorganisationer

Förbudet mot flera förhandlingsordningar för samma hus har avskaffats. Det är därmed möjligt för två eller flera organisationer att samtidigt bedriva kollektiva hyresförhandlingar för ett visst hus. En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall ha rätt till förhandlingsordning för ett visst hus är att organisationen har tillräckliga kvalifikationer och tillräckligt stöd bland hyresgästerna samt att det med hänsyn till omständigheterna i övrigt är skäligt mot såväl hyresvärden som hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

Vissa grundläggande krav uppställs på den hyresgästorganisation som vill ha förhandlingsrätt. Det måste vara fråga om en rättskapabel ideell förening som har till uppgift att tillvarata hyresgästernas intressen. Organisationen måste ha tillgång till personer som har praktisk möjlighet att delta i sammanträden med hyresvärden i den utsträckning som en regelbundet bedriven förhandlingsverksamhet fordrar. Gäller det ett enskilt hus med ett mindre antal lägenheter, får kraven dock sättas ganska lågt, särskilt om de flesta hyresgästerna är medlemmar i organisationen.

Endast en organisation som har ett mer påtagligt stöd bland hyresgästerna har rätt till förhandlingsordning. Kravet på stöd kan dock inte sättas alltför högt. Enligt propositionen skall ett stöd hos ungefär tio procent av hyresgästerna i det eller de hus som förhandlingsordningen skall omfatta kunna räcka. Någon exakt gräns uppställs dock inte i lagen. Om det endast finns en förhandlingsordning i ett hus kan det finnas skäl att låta en alternativ organi-

sation få förhandlingsrätt även om denna inte riktigt når upp till tioprocentigt stöd bland hyresgästerna.

Att stödet bör vara ungefär tio procent innebär emellertid inte att det skall kunna finnas tio organisationer med förhandlingsordning i ett hus. Vid en prövning av rätten till en förhandlingsordning prövar hyresnämnden vad som är skäligt mellan parterna. Eftersom varje förhandlingsordning innebär merarbete och kostnader för hyresvärden bör, om inte hyresvärden själv accepterar detta, inte fler än två eller högst tre förhandlingsordningar finnas i samma hus. Rättstillämpningen får senare utvisa vad som är skäligt.

För att uppnå de konkurrensfördelar som reformen avsett skall en hyresgäst kunna byta förhandlande organisation. Ett organisationsbyte får dock inte verkningar på hyresvillkoren förrän en ny förhandlingsklausul har förts in i avtalet. Till detta kommer att det dröjer ytterligare tid innan några förhandlingar som den nya förhandlingsklausulen är tillämplig på leder till förhandlingsresultat. Hyresgästen får därför betala den gamla hyran tills dess att hyresvärden och den nya organisationen ingått överenskommelse som den aktuella lägenhet omfattats av.

I hyresförhandlingslagen fanns tidigare en regel som sade att i en förhandlingsöverenskommelse skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det inte är skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Denna regel hindrade en förhandlande hyresgästorganisation och en hyresvärd att överenskomma om olika hyra för de som är medlemmar i organisationen och de som inte är det.

Bestämmelsen har nu ändrats och gäller lägenheter som omfattas av samma förhandlingsordning oavsett om de finns i samma hus. Syftet med bestämmelsen är detsamma som tidigare. Förändringen innebär att den anpassats till att förbudet mot flera förhandlingsordningar i samma hus upphävts. Förändringen markerar också lagstiftarens vilja att tillåta olika hyra för likvärdiga lägenhet i samma hus.

Inget hindrar att hyresvärden och hyresgästorganisationerna i huset för gemensamma förhandlingar. Gemensamma förhandlingar kan också omfatta de hyresgäster som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Några särskilda lagregler om gemensamma förhandlingar har det dock inte ansetts finnas behov av.

Hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad

Det finns inte längre behov av regler om sanering av bostäder med den utformning som fanns i bostadssaneringslagen. Den lagen har därför avskaffats. Hyresgäster har istället getts ett indirekt skydd mot ovälkomna ombyggnadsåtgärder. En åtgärd som inte avser att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och som uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn skall inte beaktas vid en bruksvärdesprövning, såvida inte hyresgästen godkänner den.

Om särskilda skäl föreligger kan hyresnämnden godkänna att en byggnadsåtgärd vidtas trots att den inte är motiverad ur boendehänsyn. Det kan t.ex.

gälla en åtgärd som det är ekonomiskt motiverat att vidta i samband med andra tillåtna åtgärder. Hyresnämndens godkännande innebär att åtgärden får beaktas vid kommande hyreshöjning.

Kravet att det skall vara uppenbart att åtgärden inte är motiverad av boendehänsyn utesluter alla de åtgärder som en hyresvärd är skyldig att utföra på grund av lag eller avtal. Åtgärder som hör till det löpande underhållet eller ingår i reparationsskyldigheten kan hyresgästen alltså inte påverka med stöd av denna regel och inte heller reparationer och förbättringsarbeten som måste företas för att uppfylla hälsoskydds- eller byggnadsbestämmelser.

Definitionen av vad som är lägsta godtagbara standard flyttas över från bostadssaneringslagen till hyreslagen.

"En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning inom lägenheten för

- 1. kontinuerlig uppvärmning,*
- 2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,*
- 3. avlopp för spillvatten,*
- 4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,*
- 5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,*
- 6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor."*

Dessutom får huset inte ha brister vad gäller hållfasthet, brandsäkerhet och sanitära förhållanden. Det skall också finnas förrådsutrymmen och möjligheter till hushållstvätt.

Även reglerna om upprustningsåläggande i bostadssaneringslagen har i princip överflyttats till hyreslagen. Enligt bostadssaneringslagen hade kommuner och hyresgästorganisationer talerätt i fråga om sanering för att bostadslägenhet skulle få lägsta godtagbara standard. Enligt de nya reglerna i hyreslagen är det endast den enskilde hyresgästen som får ansöka om föreläggande och de begärda åtgärderna får endast avse hyresgästens egen lägenhet. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter krävs samtycke från hyresgästerna i dessa lägenheter för att ett föreläggande skall kunna meddelas.

Plan- och bygglagen

De särskilda bestämmelserna i plan- och bygglagen om bygglov i sådana boinflytandefall som avses i bostadssaneringslagen har upphävs. Likaså har de regler i plan- och bygglagen om rivningslov, som har anknytning till en begäran eller ett beslut om upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen, upphävts.

Den statliga bostadsfinansieringen

Även reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen vid ombyggnader av hyreshus har avskaffats.

Bruksvärdessystemet

I departementspromemorian (Ds 1993:30) föreslogs omfattande förändringar av bruksvärdessystemet i syfte att uppnå mer marknadsanpassade bostadshyror. Bland annat föreslogs att allmännyttans hyror inte längre skulle vara vägledande och att påtaglighetsrekvisitet skulle utbytas mot ett väsentlighetsrekvisit.

Det har emellertid konstaterats att marknaden redan anpassat sig efter önskade förhållanden. Hänsyn har tagits till lägesfaktorn i större utsträckning än tidigare och hyresvärdar och hyresgästorganisationer har också i större utsträckning tagit hänsyn till tillgång och efterfrågan på hyresbostäder vid sina förhandlingar. Man har därför bestämt att inte göra några förändringar i bruksvärdessystemet trots att begreppet allmännyttiga bostadsföretag, på grund av avregleringen inom bygg- och bostadsmarknaden, kommer att minska i betydelse. Allmännyttans hyresnivåer skall alltså fortfarande vara vägledande och hyran hos jämförbara lägenheter får inte påtagligt överstiga dessa.

Blockhyresavtal

För avvikelser från tvingande regler i hyreslagen i fråga om s.k. blockhyresavtal skall krävas godkännande av hyresnämnden även om hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting.

Det minsta antal lägenheter som kan omfattas av ett blockhyresavtal sänks från fler än tio till minst tre.

Angivande av orsaken till en uppsägning av en bostadshyresgäst

Tidigare behövde hyresvärdar i uppsägningshandlingen inte ange orsaken till att en bostadshyresgäst uppsades. En sådan regel har nu införts.

Den angivna orsaken bör innehålla tillräcklig information för att hyresgästen skall få klart för sig varför avtalet sägs upp. Det räcker exempelvis att orsaken anges som försummade hyresinbetalningar, störande uppträdande, ombyggnad, att hyresvärden själv vill bo i lägenheten eller liknande. Upplysningen behöver inte vara så detaljerad att den anger exakta belopp eller dröjsmålets längd.

Bestämmelsen är att se som en ordningsföreskrift och det får anses höra till god sed i hyresförhållande att ange orsaken till en uppsägning. Om en hyresvärd skulle underlåta att ange orsaken innebär detta inte någon verkan beträffande själva uppsägningen. Orsaken bör också anges då hyresvärd anmodar hyresgäst eller annan att flytta.

Ikraftträdande och övergångsregler

Lagändringarna har trätt i kraft den 1 juli 1994. Från och med detta datum har varje hyresgäst rätt att få avgöra om hans eller hennes hyresavtal skall innehålla en förhandlingsklausul.

När det gäller avtal om förhandlingsordning finns det en övergångsbestämelse. Den innebär att nu gällande förhandlingsordningar efter den 1 juli endast kommer att omfatta lägenheter som i hyresavtalet har en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen. I förhandlingsordningen intagna uppgifter som anger omfattningen av densamma, till exempel "samtliga bostadslägenheter", saknar således numera betydelse. Detta innebär att gamla förhandlingsordningar fortfarande kan tillämpas.

De nya föreskrifterna i hyreslagen bör i allmänhet gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Den nya regeln om giltigheten av förbehåll i ett blockhyresavtal bör dock gälla endast för sådana hyresavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

En hyra bör kunna sänkas med belopp motsvarande förhandlingsersättningen i fall då förhandlingsklausulen har slopats såväl före som efter ikraftträdandet.

Den föreslagna ändringen om att man vid en bruksvärdesprövning skall bortse från vissa av hyresvärden företagna förbättringsåtgärder i lägenheten beträffande vilka hyresgästen inte lämnat sitt godkännande gäller endast förbättringsåtgärder som vidtagits efter ikraftträdandet. Har bygglov beträffande en förbättringsåtgärd meddelats med tillämpning av reglerna om boinflytande i plan- och bygglagen och bostadssaneringslagen kan åtgärden beaktas vid bruksvärdesprövningen även om den vidtagits efter ikraftträdandet.

För bostadssaneringslagen och plan-och bygglagen gäller särskilda övergångsbestämmelser.

Kurser

Under hösten kommer vi att anordna ett antal kurser där ändringarna i hyreslagstiftningen kommer att behandlas. I bostadshyreskursen kommer vi att ha en mer omfattande genomgång.

12 oktober 1994	Lokalhyra	Mälarsalen i München Bryggeriet, Stockholm
19 oktober 1994	Bostadshyra	Hotell Sheraton, Stockholm
26-27 oktober 1994	Fastighetsrätt	Stora Brännbo, Sigtuna

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av förbundsjurist Siv Ann Andermyr, tfn 08- 772 44 22.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Juridik

Curt Riberdahl

Siv Ann Andermyr

Bilaga: Exempel på meddelande om hyreshöjning