



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2020-12-16 i ärende nr 1840-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Tolvmansgatan Fastighets AB, 559026-2902
Gustav Lovéns gata 8
652 26 Karlstad

Ombud: Fastighetsjuristen Boris Pejic
Fastighetsägarna GFR AB
Lilla Bommen 4A
400 14 Göteborg

Motpart

1. Inger Nikolausson, 19410704-6403
Tolvmansgatan 10
654 60 Karlstad

2. Madeleine Andersson, 19830324-6246
Tolvmansgatan 10
654 60 Karlstad

3. Elisabeth Andersson, 19590419-6200
Tolvmansgatan 10
654 60 Karlstad

4. Ove Jonsson, 19690922-6232
Tolvmansgatan 10
654 60 Karlstad

Ombud för 1–4: Jur.kand. Marcus Kjellin
Hyresgästföreningen
Box 221
701 44 Örebro

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 12 kap. 55 c § jordabalken

Dok.Id 1781634

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår hyresgästernas yrkande om att hyresvärdens uppgifter om kostnadsutvecklingen i Karlstad år 2015, 2016 och 2020 ska avvisas.
2. Hovrätten avvisar den av Tolvmansgatan Fastighets AB i hovrätten åberopade nya skriftliga bevisningen i form av ett hyresavtal, rapporter från Nils Holgersson-gruppen avseende åren 2015, 2016 och 2020, information om faktorpris- och konsumentprisindex avseende åren 2014–2020 samt fastighetsförvaltarindex för bostäder avseende åren 2016–2020.
3. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten hyrorna enligt följande
 - a) hyran för Inger Nikolaussons lägenhet fastställs till 8 985 kr per månad,
 - b) hyran för Madeleine Anderssons lägenhet fastställs till 9 291 kr per månad,
 - c) hyran för Elisabeth Anderssons lägenhet fastställs till 9 495 kr per månad, och
 - d) hyran för Ove Jonssons lägenhet fastställs till 9 597 kr per månad.
4. De nya hyrorna enligt punkten 3 ska gälla från och med den 1 oktober 2020.

INNEHÅLL

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN	4
PARTERNAS TALAN.....	5
Hyresvärden.....	5
Tolkningen och tillämpningen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken	5
Kostnadsutvecklingen i Karlstad som ort.....	6
Hyresgästerna	7
Tolkningen och tillämpningen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken	7
Kostnadsutvecklingen i Karlstad som ort.....	9
HOVRÄTTENS SKÄL.....	9
Den huvudsakliga frågan i målet	9
Rättsliga utgångpunkter för hovrättens bedömning	10
Tvister angående hyressättning.....	10
Bruksvärdeshyra	10
Presumtionshyra.....	11
Inledning	11
Principer för lagtolkning.....	12
Den allmänna hyresutvecklingen avser kommunalt och privat hyresbestånd ..	13
En skälighetsbedömning ska göras	14
Kontinuerliga men inte alltför höga ändringar	15
Regler om hyresändringar ska vara enkla och inte utgå från kostnadskriterier	17
Skevheter inom presumtionshyresbeståndet beaktas inte vid skälighetsbedömningen	18
Den närmare modellen för skälighetsbedömningen.....	19
Möjligheten att beakta förfluten tid.....	22
Bedömningen i detta fall	22
Preklusion	22
Hyressättningen.....	24
Sammanfattning	26

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Tolvmansgatan Fastighets AB (hyresvärden) har i första hand yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden, dvs. att hyran för de aktuella hyresgästerna ska bestämmas till 2,1 procent över gällande hyra för prövningslägenheterna, och i andra hand yrkat att hovrätten ska bestämma hyran till 1,75 procent över gällande hyra för lägenheterna, att gälla från och med den 1 oktober 2020. Hyresvärdens förstahandsyrkande innebär således att månadshyran för Madeleine Anderssons lägenhet ska bestämmas till 9 291 kr per månad, månadshyran för Elisabeth Anderssons lägenhet ska bestämmas till 9 495 kr per månad och månadshyran för Ove Jonssons lägenhet fastställs till 9 597 kr per månad. Hyresvärden har i hovrätten klargjort att hyran för Inger Nikolaussons lägenhet uppgår till 8 800 kr per månad. Hyresvärdens förstahandsyrkande, såvitt gäller hennes lägenhet, innebär således att hovrätten ska bestämma hyran till 8 985 kr, och inte 9 189 kr som angetts i hyresnämndens beslutsprotokoll.

Elisabeth Andersson, Madeleine Andersson, Ove Jonsson och Inger Nikolausson (hyresgästerna) har bestritt yrkandena.

Hyresvärden har åberopat vissa nya uppgifter om kostnadsutvecklingen i Karlstad för åren 2015, 2016 och 2020. Hyresvärden har även åberopat ny bevisning i form av ett hyresavtal, rapporter från Nils Holgersson-gruppen avseende åren 2015, 2016 och 2020, information om faktorpris- och konsumentprisindex avseende åren 2014–2020 samt fastighetsförvaltarindex för bostäder avseende åren 2016–2020.

Hyresgästerna har, så som hovrätten har uppfattat deras talan, yrkat att dessa nya uppgifter avseende kostnadsutvecklingen i Karlstad för åren 2015, 2016 och 2020 och de därtill hörande rapporterna från Nils Holgersson-gruppen ska avvisas.

Hyresvärden har invänt att de nya uppgifterna endast är konkretiseringar av redan åberopade rättsfakta samt att hyresvärden under alla förhållanden har giltig ursäkt för att åberopa de nya uppgifterna och den nya bevisningen först i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

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

Hyresvärden

Tolkningen och tillämpningen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken

Förstahandsyrkandet om en höjning med 2,1 procent understiger utvecklingen av de bruksvärdessatta hyrorna på orten under den aktuella tidsperioden och yrkandet överstiger därför inte det som hyresvärden har rätt till. I vart fall ska hyresvärden tilldelas den allmänna hyresutvecklingen på orten som varit under det senaste året, dvs. 1,75 procent enligt andrahandsyrkandet.

Den aktuella bestämmelsen i jordabalken ger nämligen en möjlighet till justering av presumtionshyra i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om hyresjusteringen följer den allmänna hyresutvecklingen på orten, är den skälig. Varken förarbeten eller doktrin stödjer uppfattningen att det ska göras någon allmän skälighetsbedömning av huruvida den allmänna hyresutvecklingen på orten bör tillkomma hyresvärden. Om en skälighetsbedömning ändå ska göras, ska den baseras på den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det saknas stöd för att någon annan omständighet ska påverka bedömningen.

Skälet till att hyran ska kunna ändras under presumtionstiden var enligt förarbetena att det måste finnas en möjlighet att anpassa hyran efter kostnadsförändringar som inträffar under presumtionstiden, t.ex. om driftskostnaderna i bostadsbeståndet i allmänhet har ökat. Att presumtionshyrornas utveckling knöts till den allmänna hyresutvecklingen på orten skulle säkerställa att kostnaderna för förvaltning av nyproducerade bostäder grovt sett blir täckta, utan att det sker någon överkompensation.

Förhandlingar om presumtionshyra är kostnads- och avkastningsbaserade till skillnad från bruksvärdesförhandlingar. Vid tecknandet av en överenskommelse med presumtionsverkan uppstår därför i regel en skillnad mellan presumtionshyrorna och de bruksvärdessatta hyrorna på orten. En av utgångspunkterna när bestämmelsen i 12 kap.

55 c § jordabalken infördes var således att presumtionshyrorna kommer att vara högre än bruksvärdeshyrorna. Att procentuella förändringar förordades i förarbetena, innebär att det var känt för lagstiftaren från början att höjningarna av presumtionshyrorna skulle komma att bli nominellt högre än i bruksvärdesbeståndet. Glappet mellan presumtions- och bruksvärdeshyror ska därför inte beaktas vid tillämpningen av bestämmelsen i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken. Det ingår inte heller i de förhandlande parternas uppdrag att fasa in presumtionshyrorna i den bruksvärdesmässiga hyressättningen på orten den dag presumtionsfristen löper ut. Det ansågs inte finnas tillräckliga skäl för att införa bestämmelser om en successiv anpassning av presumtionshyra till bruksvärdesnivån, eftersom det är givet för parterna när presumptionstiden löper ut. Vid presumptionstidens utgång är parterna oförhindrade att begära att hyran anpassas till den nivå som gäller för likvärdiga lägenheter.

Kostnadsutvecklingen i Karlstad som ort

För det fall skälighetsbedömningen ändå ska omfatta annat, utöver den allmänna hyresutvecklingen på orten, får ledning i första hand hämtas från vad som anges i förarbetena till den aktuella bestämmelsen. Bestämmelsen utgör en möjlighet att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget. Det innebär att det förutom en allmän hyresutveckling även behöver finnas en underliggande kostnadsförändring i bostadsbeståndet i allmänhet. Inga andra parametrar än kostnadsförändringar i form av driftskostnader omnämns i förarbetena.

I de årliga rapporterna från Nils Holgersson-gruppen redovisas utvecklingen för Karlstad som ort för kostnadsslagen sophämtning, VA, el och fjärrvärme samt den totala förändringen för åren 2015–2020. Lönerna för företag som är anslutna till Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, har också utvecklats under samma period. Löneutvecklingen inom fastighetsbranschen medför högre kostnader för bl.a. fastighetsadministration. Förutom ”Fastighetsförvaltarindex för bostäder” kan faktorprisindex ge vägledning kring utvecklingen av underhållskostnader. Från år 2014 har faktorprisindex ökat med 14,63 %. Fastighetsförvaltarindex för bostäder visar att kostnaderna för fastighetsförvaltning generellt har stigit med 12,5 % under perioden 2016–2020. De nominella kostnadsförändringarna under motsvarande period kan återges genom inflationstakten mätt i KPI. Från 2014 har inflationen stigit med 7,15 %.

Hyresgästerna

Tolkningen och tillämpningen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken

Presumtionshyressystemet tillkom som ett sätt att hantera problematiken med att ökade produktionskostnader vid nybyggnation av hyresrätter försvårat för byggande fastighetsägare att få hållbar ekonomi i sina investeringar vid hyresnivåer som kan anses bruksvärdesmässigt skäliga. Då hyresnivåerna genom presumtionshyresreglerna kom att få överstiga de nivåer som bruksvärdessystemet annars tillåter, har lagstiftaren valt att mycket strikt begränsa möjligheterna att ändra ingångna presumtionshyror. Den aktuella bestämmelsen öppnar upp för att justera presumtionshyrorna i relation till den allmänna hyresutvecklingen, men bara om det kan anses skäligt. I ljuset av att det bakomliggande syftet med presumtionshyrorna var att tillförsäkra båda parter ett skydd mot ändring av presumtionshyrorna, ska regeln endast tillämpas undantagsvis.

Utformningen av den i målet aktuella bestämmelsen innebär att de årligen avtalade generella hyresjusteringarna blir ett grovt mått på att det skett en förändring i det allmänna kostnadsläget för att äga och förvalta hyresrätter på den aktuella orten. Om en sådan förändring i det allmänna hyresläget har konstaterats, blir nästa fråga huruvida det är skäligt att presumtionshyrorna justeras och i så fall i vilken utsträckning. Lagstiftaren har avsiktligt avstått från att införa en konstruktion med automatisk indexering eller motsvarande för presumtionshyrorna. I förarbetena till lagregeln görs i det sammanhanget en hänvisning till jordabalkens bestämmelser om att hyran ska vara till beloppet bestämd och till det implicita förbudet mot s.k. rörlig hyra.

Det ska således ske en mer kvalificerad bedömning av om en hyresändring är skälig än den som hyresvärden har förespråkat och denna bedömning ska i första hand göras av de kollektivt förhandlade parterna. Utrymmet att ändra hyran är en lösning när förhållandena rent allmänt eller det allmänna hyresläget förändras på ett sådant sätt som inte kunde förutses vid den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen.

Vid det initiala fastställandet av presumtionshyrorna finns ingen möjlighet för någon av parterna att tillförlitligt överblicka och bedöma behoven för att säkerställa ekonomisk bärkraft i projektet över hela presumtionstiden. Det ska parterna ta hänsyn till och bedöma under hela fristen. En justering av presumtionshyrorna på en ort kan vara skälig om den är nödvändig för upprätthållandet av en hållbar ekonomi i presumtionshyresprojekten på orten. Sådana förändringar som då kan beaktas är driftskostnadsökningar eller drastiska förändringar i ränteläget.

Det är emellertid stor skillnad på driftskostnaderna i bruksvärdesbeståndet och det presumtionshyressatta beståndet. Eftersom det presumtionssatta hyresbeståndet dessutom normalt har avsevärt högre hyresnivåer, krävs det mycket lägre hyreshöjningar för presumtionsbeståndet än för bruksvärdesbeståndet för att täcka ökade driftskostnader. Av det skälet är de ursprungligen fastställda hyrorna avsedda att täcka även förändringar av driftskostnaderna under presumtionstiden. En automatisk uppräknings av presumtionshyrorna skulle leda till en överkompensation i relation till vad en hyresvärd behöver för att möta kostnadsökningar.

Vid bedömningen av om det är skäligt att hyran ändras måste vidare beaktas både förändringar som talar i höjande som förändringar som talar i sänkande riktning. I förevarande fall har de ekonomiska förutsättningarna blivit förmånligare för hyresvärden än vad som normalt antagits vid förhandlingar om inflyttningshyrorna, bl.a. i fråga om marknadsmässiga direktavkastningskrav och räntekostnader.

Att bestämmelserna om presumtionshyrorna har en karaktär av undantagsregler understryks av att presumtionsverkan är begränsad i tiden till femton år. Efter den femtonåriga fristens utgång förutsätts presumtionshyrorna fasas in i den bruksvärdesmässiga hyressättningen på orten. Det ska i och för sig inte göras någon jämförelse mellan nivån för de bruksvärdesatta hyrorna och de presumtionssatta hyrorna under presumtionsfristen, men det är rimligt att den tiden används för att inleda arbetet med att fasa in de presumtionssatta hyrorna i det bruksvärdesatta beståndet genom att låta hyrorna närma sig varandra under perioden i fråga. Om presumtionshyrorna skulle tillåtas justeras uppåt i en utsträckning som går utöver vad som är nödvändigt för att säkerställa ekonomisk hållbarhet i presumtionshyresprojekten över tid, försvåras nämligen

möjligheterna att fasa in presumtionshyrorna i den bruksvärdesmässiga hyressättningen på orten vid presumtionsfristens slut. Det kan därvid noteras att hyrorna för provningslägenheterna redan ligger 77–81 % över genomsnittliga bruksvärdeshyror och 26–28 % över högsta förhandlade bruksvärdeshyror inom Karlstad som ort när det endast återstår nio år av den femtonåriga presumtionsfristen.

Kostnadsutvecklingen i Karlstad som ort

Det material som åberopats av hyresvärden angående kostnadsutvecklingen inom Karlstad som ort är till största delen anpassat för äldre bostadsfastigheter vars förutsättningar avviker från nyare fastigheters. En relativt nyproducerad fastighet, som är så pass ung som den i målet aktuella provningsfastigheten, har normalt en väsentligt mycket lägre energiförbrukning än en äldre hyresfastighet. Även vattenkostnaderna blir normalt lägre p.g.a. optimerade försörjningssystem. Underhållskostnader och kostnader hänförliga till akuta reparationer är också i normalfallet väsentligt lägre, då byggarantier tar merparten av eventuella problem under fastighetens första decennium. De i målet åberopade uppgifterna från Nils Holgersson-gruppens rapporter avseende nivå och utveckling av värme-, VA-, el- och sophanteringskostnader blir alltså inte relevanta för nyproducerade hyresfastigheter. Hyresvärden har i målet inte förebringat någon utredning om att den hyresfastighet som målet gäller inte skulle ha täckning i nuvarande hyresnivå för normala driftskostnader. Det finns heller inget stöd för att nuvarande hyror inte skulle ge täckning för en direktavkastning i paritet med marknadsmässiga avkastningskrav.

HOVRÄTTENS SKÄL

Den huvudsakliga frågan i målet

Enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken ska en hyra som bestämts på visst sätt i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig under en 15-årsperiod. Att hyran ska anses som skälig innebär att hyran som utgångspunkt inte ska ändras under denna tid och en hyra som har bestämts på detta sätt brukar därför benämnas presumtionshyra. I fjärde stycket i sagda lagrum framgår att skälighetspresumtionen kan brytas, det vill säga att hyran trots bestämmelsen i första

stycket får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskommelsen om hyran träffades.

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

Rättsliga utgångpunkter för hovrättens bedömning

Twister angående hyressättning

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

Bruksvärdeshyra

Om hyresvärden och hyresgästen sålunda tvistar om hyrans storlek, ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Det sker normalt genom en s.k. bruksvärdesprövning. Sammanfattningsvis avser en lägenhets bruksvärde vad lägenheten med hänsyn till dess beskaffenhet, de förmåner som är knutna till den och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka bruksvärdet och därmed hyran. Bruksvärdeshyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra, ur en bruksvärdessynpunkt, likvärdiga lägenheter som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Finns det inte underlag för att fastställa en sådan hyra genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer, fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning. (Se t.ex. RH 2018:29.)

Presumtionshyra

Inledning

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

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

Utgångspunkterna för det nya hyressättningssystemet var bl.a. följande. Hyran ska täcka hyresvärdens kostnader. Det är inte rimligt att en hyresvärd löper risken att det vid en prövning i hyresnämnden fastställs en hyra som inte täcker hans eller hennes kostnader för lägenheterna. Vidare ska systemet säkerställa god förutsägbarhet om hyran. En fastighetsägare bör redan när han eller hon tar ställning till om en viss byggnation ska genomföras eller inte, känna till nivån på den hyra som kan tas ut och inte riskera att hyran ändras en kort tid efter det att huset har tagits i bruk. Slutligen ska hyresgästernas intresse av skälig hyra och stabilt besittningsskydd inte åsidosätts. Det nya systemet får inte leda till att det etableras oskäliga hyresnivåer eller till att hyresgästernas besittningsskydd urholkas. (Se a. prop. s. 23.)

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

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

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

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

Principer för lagtolkning

Föreskriften i 1 kap. 1 § tredje stycket regeringsformen ger uttryck för den s.k. legalitetsprincipen. Principen innebär att lagtexten är den främsta rättskällan och lagtexten bestämmer lagens innebörd. Denna princip gör sig särskilt gällande på straffrättens område, där ordalydelsen av en bestämmelse sätter en gräns för det genomslag som motivuttalanden kan få (se t.ex. NJA 2016 s. 3). Även inom andra rättsområden gäller dock att lagtextens ordalydelse kan sätta gränser för betydelsen av motivuttalanden,

även om domstolarnas tolkningsutrymme är större än vad som är fallet i fråga straffrättsliga stadganden (se t.ex. NJA 1976 s. 483, NJA 1978 s. 581 och NJA 1981 s. 920).

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

Den allmänna hyresutvecklingen avser kommunalt och privat hyresbestånd

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

En lagändring år 2011 innebar emellertid att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen inte längre skulle bedrivas utifrån självkostnadsprincipen och att de hyrorna inte längre skulle vara hyresnormerande (se prop. 2009/10:185). Även om det inte direkt uttalades i samband med den reformen, konstaterar hovrätten att lagändringen år 2011 får konsekvensen att ”den allmänna hyresutvecklingen på orten” inte längre primärt kan avse allmännyttans framförhandlade hyror (jfr prop. 2005/06:80 s. 31 och 52). Kommunala bostadsföretags hyror kan alltså inte längre ges företräde som jämförelsematerial och även hyresutvecklingen i det privata beståndet kan tas i beaktande.

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

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

En skälighetsbedömning ska göras

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

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

Lagtexten anger att en hyra som, enligt bestämmelsen i första stycket gäller under 15 år, får ändras *i den utsträckning det är skäligt* med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om bestämmelsen skulle tolkas så att hyran alltid fullt ut skulle få följa den allmänna hyresutvecklingen på orten, skulle den kursiverade delen av ordalydelsen sakna betydelse. En sådan lagtolkning kan av de skäl som angetts ovan inte komma i fråga. Ordalydelsen ger i stället tydligt uttryck för att en prövning ska

göras av i vilken utsträckning det kan vara skäligt att ändra hyran. En skälighetsbedömning ska alltså göras och den kan leda till att hyran får ändras i någon utsträckning. Det anges inga gränser för i vilken utsträckning hyran kan få ändras.

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

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

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

Kontinuerliga men inte alltför höga ändringar

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

I förarbetena övervägdes olika alternativ för hyresjusteringar under presumtionstiden. Ett av dessa alternativ var att knyta den presumtionssatta hyran till utvecklingen av något index, t.ex. konsumentprisindex. Lagstiftaren stannade för lösningen att hyran fick ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det framhölls att den lösningen – med hänsyn till att hyrorna i allmännyttan vid den tidpunkten var självkostnadsorienterad – innebar att kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning i praktiken skulle komma att få genomslag på de hyror som har

fastställts i förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan. (A. prop. s. 30.)

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

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

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

Detta talar för att de presumptionssatta hyrorna inte i alltför hög utsträckning ska få följa med den allmänna hyresutvecklingen på orten, eftersom det under presumptionstiden i större omfattning kan leda till att skillnaden i hyresnivåer beloppsmässigt ökar

mellan presumtionsbeståndet och bruksvärdesbeståndet. Det vore inte ägnat att underlätta en sådan infasning.

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

Regler om hyresändringar ska vara enkla och inte utgå från kostnadskriterier

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

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

I fråga om ändringar om presumtionshyror framhölls dessutom – i linje med lagtextens utformning – att prövningen av om presumtionshyran bör ändras ska ske just med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, vid en tillämpning av den nu aktuella bestämmelsen (a. prop. s. 31). Den av lagstiftaren valda metoden för att ändra en presumptionssatt hyra, dvs. att knyta möjligheten till justeringar till den allmänna

hyresutvecklingen på orten, syftade vidare till att medföra att kostnaderna för förvaltning av det presumptionssatta beståndet skulle bli grovt sett täckta, utan att det därmed sker någon överkompensation (SOU 2004:91 s. 85).

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

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

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

Skevhets inom presumptionshyresbeståndet beaktas inte vid skälighetsbedömningen

Hyresgästerna har påstått att det förekommer en skevhet i hyressättningen inom det aktuella presumptionssatta hyresbeståndet och anført att det borde beaktas vid bedömningen av en eventuell justering av hyrorna.

Den s.k. likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen innebär att i en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn

till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärde (se 21 § hyresförhandlingslagen).

I det utredningsbetänkande som låg till grund för presumtionshyresbestämmelserna föreslogs att likhetsprincipen skulle gälla även vid hyressättningen av de presumtions-satta hyrorna, men begränsas till lägenheter i samma hus. Lagstiftaren valde emellertid inte den lösningen. Det ansågs inte att likhetsprincipen borde gälla för lägenheter vars hyra bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan, även om det var en utgångspunkt att parterna skulle verka för att hyresskillnader mellan olika lägenheter var sakligt motiverade. En bestämmelse om detta infördes även i lagtexten i 21 § hyresförhandlingslagen. (Se a. prop. s. 34.)

Enligt hovrättens bedömning är det av dessa skäl inte heller relevant att beakta en eventuell skevhet i hyressättningen inom ett presumptionssatt hyresbestånd vid den skälighetsbedömning som ska göras enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken.

Den närmare modellen för skälighetsbedömningen

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

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

Som framgått i det föregående var ett av syftena med bestämmelserna om presumtionshyra att förhindra att en hyresvärd som förhandlat fram en hyra för en nyprodu-

cerad lägenhet får se hyran sänkt genom en traditionell bruksvärdesprövning. Utgångspunkten för reglerna var således att presumptionssatta hyror kommer att vara högre än bruksvärdessatta hyror, även om det förekommer undantag (se SOU 2017:65 s. 46).

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

Samtidigt står det klart att syftet med bestämmelserna om presumtionshyra var att främja nybyggnationen av hyreslägenheter. Om det inte alls anses skäligt att höja hyran vid begränsade förändringar i den allmänna hyresutvecklingen på orten, eller om den allmänna hyresutvecklingen på orten endast i mycket begränsad utsträckning får genomslag i hyrorna i presumtionsbeståndet, riskerar de presumptionssatta hyrorna att sättas mycket högt från början. Denna risk blir särskilt påtaglig om den ursprungliga presumptionssatta hyran dessutom fullt ut måste ta höjd för en eventuell framtida ovanligt hög allmän hyresutveckling på orten och den förändring av kostnadsläget som den ofta får antas återspegla. Om de initiala hyrorna skulle sättas alltför högt, begränsar det benägenheten hos parterna att ingå sådana förhandlingsöverenskommelser. Det riskerar i sin tur att hämma nybyggnationen av hyresrätter.

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

hyresutveckling på orten, utan att modellen samtidigt riskerar att leda till stora tröskel-effekter.

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

Om den allmänna hyresutvecklingen på orten för ett visst år inte har varit mer än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumptionssatta hyrorna med hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om den allmänna hyresutvecklingen på orten emellertid för ett visst år har varit högre än tre procent, får det anses skäligt att höja de presumptionssatta hyrorna med dels hälften av den procentsats som utgör den allmänna hyresutvecklingen på orten upp till och med tre procent, dels med tre fjärdedelar av den del av den allmänna hyresutvecklingen på orten som överstiger tre procent. Detta kan matematiskt illustreras med att om exempelvis den allmänna hyresutvecklingen på orten har varit fyra procent, får det anses skäligt att höja presumtionshyran med 2,25 procent (dvs. 1,5 procent, som utgör hälften av höjningen upp till och med tre procent, och 0,75 procent, som utgör tre fjärdedelar av den överskjutande procenten upp till fyra procent). Varje år bedöms för sig och det är inte den sammanlagda hyresutvecklingen på orten för flera år som är relevant. Att hovrätten har valt att sätta en gräns vid tre procent, utgår från vad som är allmänt känt om hyresutvecklingen i Sverige i stora drag under senare år. Sammantaget bedömer hovrätten att gränsen på tre procent tillsammans med en höjning av presumtionshyror med hälften respektive tre fjärdedelar av den allmänna hyresutvecklingen på orten, innebär en rimlig avvägning mellan hyresgästers intressen av att den initiala presumtionshyran inte ska sättas alltför högt respektive hyresvärdars intressen av att under presumptionstiden kunna ta ut en hyra som möjliggör en satsning på nyproduktion.

Om en hyresvärd emellertid kan visa att vissa presumptionssatta lägenheter har en hyra som är ungefär lika hög som eller lägre än de hyror som ligger till grund för beräkningen av den allmänna hyresutvecklingen på orten, talar inte ändamålsskäl med samma styrka för att hålla tillbaka hyreshöjningar för sådana lägenheter. I ett sådant fall kan det därför anses skäligt att hyran får höjas med samma procentsats som den allmänna

hyresutvecklingen på orten. I och med att det handlar om en skälighetsbedömning, är det inte fråga om att det måste vara en exakt jämförelse. Som konstaterats ovan kan kravet på det underlag som hyresvärden har att åberopa inte ställas alltför högt. Det kan exempelvis ofta bli fråga om att jämföra genomsnittliga kvadratmeterhyror.

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

Möjligheten att beakta förfluten tid

I förarbetena till bestämmelserna om presumtionshyra framgår att lagstiftaren ansåg att det var naturligt att en hyresvärd som låter bli att anpassa hyran under ett eller flera år inte förlorar möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar som har inträffat under denna tid. Detsamma bör gälla om en hyresgäst vid en negativ hyresutveckling under ett eller flera år låter bli att kräva en hyressänkning. Däremot bör beslut om ändring av hyresvillkor inte ges retroaktiv verkan utan följa samma regler som gäller för andra beslut om ändring av hyresvillkor. (A. prop. s. 31.)

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

Bedömningen i detta fall

Preklusion

I målet har fråga uppkommit om hyresvärden har åberopat nya omständigheter och nya bevis i hovrätten i strid med 3 § andra stycket lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Enligt det aktuella lagrummet gäller sedan 1 juli 2020 att om

en part i mål om ändring av hyresvillkor åberopar omständigheter eller bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. Av sistnämnda lagrum följer att en part i hovrätten till stöd för sin talan får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram tidigare endast om han eller hon gör sannolikt att det inte varit möjligt att åberopa omständigheten eller beviset vid den lägre instansen eller att han eller hon annars haft giltig ursäkt att inte göra det. Med omständighet avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken s.k. konkreta rättsfakta. Konkreta rättsfakta är sådana faktiska omständigheter som har omedelbar betydelse för utgången i målet. Nya bevisfakta eller rättslig argumentering omfattas inte av bestämmelsen. Den förhållandevis nya bestämmelsen i 3 § andra stycket lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt medför att det är särskilt angeläget att det av hyresnämndens beslut framgår vilka konkreta rättsfakta som parterna har åberopat inför hyresnämnden.

De uppgifter som hyresgästerna menar utgör nya omständigheter avser vissa uppgifter om kostnadsutvecklingen för olika kostnadsslag. Enligt vad som framgår av hovrättens bedömning i sak är det i förevarande fall inte fråga om konkreta rättsfakta, dvs. uppgifter som har omedelbar betydelse för utgången i målet. Hyresvärden är därför oförhindrad att föra in uppgifterna i målet och hyresgästernas avvisningsyrkande ska därför avslås.

Hyresvärden har även åberopat ny bevisning i hovrätten i form av ett hyresavtal samt rapporter från Nils Holgersson-gruppen beträffande vissa år. Vidare har hyresvärden åberopat ny bevisning beträffande fler index och beträffande andra perioder än i hyresnämnden. Sammanfattningsvis har hyresvärden åberopat att det finns giltig ursäkt för att få åberopa den nya bevisningen i hovrätten, eftersom den avser att styrka redan åberopade rättsfakta samt att den klargör kostnadsförändringar i det generella bostadsbeståndet och vilken relevans dessa har i förevarande fall. Enligt hovrättens bedömning utgör det som hyresvärden har anfört inte skäl för att tillåta den nya bevisningen, varför den ska avvisas.

Hyressättningen

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

Hyresgästerna har gjort gällande att det i den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen, varigenom parterna enades om att tillämpa reglerna om presumtionshyra, skrevs in att justeringar av hyran får ske tidigast den 1 april 2017. Av det skälet menar hyresgästerna att hyresutvecklingen på orten före detta datum är irrelevant vid tillämpningen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken.

Enligt vad som framgår i de rättsliga utgångspunkterna förlorar inte en hyresvärd som låter bli att anpassa hyran under ett eller flera år möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar på orten som har inträffat under denna tid till grund för framtida hyreshöjningar. Inte heller kan enbart det förhållandet att parterna i en förhandlingsöverenskommelse har enats om att ändringar av hyran får ske tidigast vid en viss framtida tidpunkt tolkas som att parterna skulle ha enats om att omständigheter i tiden före den angivna tidpunkten skulle vara prekluderade vid en hyresjustering som ligger i tiden efter den angivna tidpunkten. Det av hyresgästerna angivna villkoret i förhandlingsöverenskommelsen innebär således inte att hyresvärden är förhindrad att hänföra sig till uppgifter om hyresutvecklingen på orten avseende tiden före den 1 april 2017.

Det är hyresvärden som önskar få till stånd en tillämpning av den undantagsregel som utgörs av bestämmelsen i 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken och det är därför hyresvärden som har åberops- och bevisbördan för omständigheter som är relevanta vid en tillämpning av bestämmelsen. Hyresvärden har åberopat uppgifter om hyresutvecklingen på orten i form av genomsnittligt förhandlade hyreshöjningar för dels kommunala bostadsföretag, dels privata bostadsföretag. Dessa uppgifter har vitsordats av hyresgästerna och får alltså tas för goda. Hyresvärden har emellertid inte åberopat några uppgifter om hur stor del av hyresbeståndet på orten som ligger i respektive del av beståndet. Som angivits i de rättsliga utgångspunkterna kan inte kraven på det underlag som hyresvärden har att åberopa ställas alltför högt. Det krävs alltså inte exakta uppgifter om alla hyror i hela det kommunala och privata beståndet och inte

heller exakta uppgifter om hur olika hyresbestånd förhåller sig till varandra. De av hyresvärden åberopade omständigheterna tillåter dock inte hovrätten att dra några slutsatser om hur olika hyresbestånd på orten förhåller sig till varandra och denna brist får falla tillbaka på hyresvärden. Det innebär att hovrätten vid sin prövning har att utgå från hyressättningen i de kommunala bostadsföretagen, eftersom dessa har haft lägst hyresutveckling under de år som åberopats av hyresvärden.

Under de aktuella åren har hyresutvecklingen i det kommunala beståndet varit följande:

2015:	0,75 procent
2016:	0,42 procent
2017:	0,70 procent
2018:	0,70 procent
2019:	1,95 procent
2020:	1,75 procent

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

Enligt vad som har angetts ovan är det skäligt att hyresvärden, vid den allmänna hyresutvecklingen på orten som förekommit under nu aktuella år där inget av åren har överstigit tre procent, får tillgodoräkna sig hälften av hyresutvecklingen för respektive år. Hyresvärdens förstahandsyrkande understiger summan av hälften av hyresutvecklingen för de aktuella åren. Enligt hovrättens bedömning är det därför skäligt att höja hyran med den av hyresvärden i första hand yrkade procentsatsen, dvs. 2,1 procent.

Enligt den av hyresvärden åberopade utredningen är månadshyran för Inger Nikolaussons lägenhet 8 800 kr, månadshyran för Madeleine Anderssons lägenhet 9 100 kr, månadshyran för Elisabeth Anderssons lägenhet 9 300 kr och månadshyran för Ove Jonssons lägenhet 9 400 kr. En höjning av dessa hyror med 2,1 procent innebär att

månadshyrorna ska fastställas till att vara 8 985 kr (Inger Nikolaussons), 9 291 kr (Madeleine Andersson), 9 495 kr (Elisabeth Andersson) och 9 597 kr (Ove Jonsson).

Hysesvärden har i hovrätten yrkat att de nya hyrorna ska gälla från och med den 1 oktober 2020. Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen gäller som huvudregel att beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings. I förevarande fall gavs ansökan in till hyresnämnden den 31 mars 2020. Det finns därför förutsättningar att bifalla hyresvärdens yrkande i fråga om tidpunkten för när den nya hyran ska börja gälla.

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

Sammanfattning

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

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

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

Den angivna modellen medför att det är skäligt att höja hyrorna i enlighet med hyresvärdens förstahandsyrkande.

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

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



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2020-12-16
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
1840-20

Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

Kooperatören 4, Tolvmansgatan 10, Karlstad

PARTER

Sökande

Tolvmansgatan Fastighets AB , 559026-2902
Gustav Lovéns gata 8
652 26 Karlstad

Ombud: 1. Niklas Karlsson
Fastighetsägarna GFR AB
Tullhusgatan 1 A
652 26 Karlstad

2. Boris Pejic
Fastighetsägarna GFR AB
Box 53081
400 14 Göteborg

Motpart

1. Elisabeth Andersson, 19590419-6200
Tolvmansgatan 10 Lgh 1204
654 60 Karlstad

2. Emma MADELEINE Andersson, 19830324-6246
Tolvmansgatan 10 Lgh 1101
654 60 Karlstad

3. OVE Håkan Jonsson, 19690922-6232
Uddheden Berg 1
684 95 Höje

4. INGER Barbro Maria Nikolausson, 19410704-6403
Tolvmansgatan 10 Lgh 1403
654 60 Karlstad

Ombud för 1-4: Anna Nykvist
c/o Hyresgästföreningen Region Mitt
Kungsgatan 1
652 24 Karlstad

Dok.Id 204487

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggtrotel4@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-goteborg/

Telefax**Expeditionstid**

måndag – fredag
09:00–12:00
13:00–15:00

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår Tolvmansgatan Fastighets AB:s yrkande

YRKANDEN M.M.

Tolvmansgatan Fastighets AB (i fortsättningen hyresvärden) äger fastigheter med adress Tolvmansgatan 6, 8 respektive 10 i Karlstad. Husen på dessa fastigheter omfattas av förhandlingsordning. 2014 ingicks ett avtal om s.k. presumtionshyra i enlighet med 12 kap. 55 c § jordabalken. Av detta avtal framgår bl.a. att hyrorna får justeras uppåt tidigast den 1 april 2017. Hyresvärden har påkallat förhandlingar hos Hyresgästföreningen. Någon överenskommelse har emellertid inte träffats, varför hyresvärden har frånträtt förhandlingarna och ansökt hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Ansökan omfattar lägenheter i de tre hus som angetts ovan. Hyresnämnden har med stöd av 9 § 2 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder beslutat att pröva frågan om ändring av hyresvillkoren för de lägenheter som omfattas av detta beslut som s.k. pilotfall. De hyresgäster som anges som motparter i detta beslut kommer fortsättningsvis att benämnas hyresgästerna.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden bestämmer hyran till 2,1 procent över nu gällande hyra, att gälla från och med den 1 juli 2020, vilket innebär följande belopp.

- 9 495 kr för Elisabeth Anderssons lägenhet
- 9 291 kr för Madeleine Anderssons lägenhet
- 9 597 kr för Ove Jonssons lägenhet

- 9 189 kr för Inger Nikolaussons lägenhet

Hyresgästerna har bestritt yrkandena.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresvärden har som grund anfört att den yrkade hyreshöjningen är skälig med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen om presumtionshyra träffades.

Hyresvärden har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Om parterna inte kommer överens om hyresjusteringen kan frågan prövas av hyresnämnden. Förarbetena innehåller inte några närmare anvisningar om hur frågan ska bedömas utöver att hyresnämnden ska utgå från grundhyran och pröva om den fastställda hyran ska ändras med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Att hyresvärden under ett antal år inte har begärt någon hyreshöjning innebär inte att hyresvärden senare saknar möjlighet att åberopa den hyresutveckling som har varit under dessa år (se prop. 2005/06:80 s. 31).

Med den allmänna hyresutvecklingen på orten avsågs i förarbetena i första hand hyresutvecklingen i det kommunala beståndet. Sedan den 1 januari 2011 är det kommunala beståndet inte längre normerande för en skälig hyra utan i stället kollektivt förhandlade hyror i allmänhet. En jämförelse torde därför numera omfatta samtliga kollektivt förhandlade hyror. Hyresvärden har inte begärt någon justering av hyrorna sedan förhandlingsöverenskommelsen tecknades 2014. I Karlstad uppgår de genomsnittliga förhandlade hyreshöjningarna för de kommunala bostadsbolagen respektive de som har förhandlats av Fastighetsägarna GFR till följande (räknat i procent)

År	Kommunala	Privata
2015	0,75	1,1-1,4
2016	0,42	0,80
2017	0,70	0,80
2018	0,70	1,00
2019	1,95	1,85-1,95
2020	1,75 (KBAB ej klart)	1,85

Kostnadsförändringar

Förändringar av hyran är motiverat med hänsyn till de kostnadsförändringar, exempelvis ökade driftskostnader, som har inträffat. Det är inte kostnaderna för den enskilde fastighetsägaren som avses utan, sedan de kommunala bostadsföretagen inte längre är hyresnormerande, kostnadsutvecklingen för alla fastighetsföretag som är verksamma på orten. Nils Holgersson Gruppen, vars medlemmar är Bostadsrätterna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan, ger årligen ut rapporten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige, i vilken bl.a. redovisas vilka kostnadsökningar fastighetsägare i olika kommuner har beträffande värme, varmvatten, VA, el och renhållning. Av rapporterna för 2017, 2018 och 2019 framgår följande kostnadsökning i procent för fastighetsägare i Karlstad

- Från 2016 till 2017: 0,78
- Från 2017 till 2018: 5,36
- Från 2018 till 2019: 3,54

Sammantaget har kostnaderna för ovanstående nyttigheter stigit med över 9 procent sedan 2016. Rapporten från 2020 är ännu inte publicerad.

En rapport från Statistikmyndigheten, SCB, har tagits fram på uppdrag av Fastighetsägarna MittNord. Rapporten tar inte specifikt sikte på Karlstad utan ger en mer generell bild över kostnadsutvecklingen. Den ger ändå stöd åt de siffror som presenterats i Nils Holgerssonrapporterna. Vidare har lönerna för företag anslutna till

Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo, utvecklats enligt följande i procent.

År	Tjänstemän	Kollektivanställda
2017	4,0	3,2
2018	4,2	3,1
2019	3,9	2,9

Mot bakgrund av den kostnads- och hyresökning som har inträffat på orten är den yrkade hyreshöjningen skälig.

Hyresgästerna har uppgett i huvudsak följande. De har inte någon anledning att ifrågasätta de uppgifter om hyres- och kostnadsökningar som hyresvärden har lämnat. Husen stod färdiga 2015 med en presumtionshyra som gäller till och med år 2030. I avtalet skrevs in att justeringar får ske tidigast den 1 april 2017. Tidigare fastighetsägare har valt att inte göra några justeringar alls. Hyresjusteringar på orten gjorda före detta datum är således irrelevanta. Avtalet skrevs med en snittnivå på 1823 och 1860 kr per m² i de tre olika husen. Samtliga lägenheter är på 58,7 m² oavsett planlösning eller typ. Hyressättningen är därmed skev.

Vad gäller den generella hyresjusteringen i vilken kostnadsutvecklingen på orten anses speglad är det ej givet att det ska vara procentuella justeringar. Procentuella justeringar riskerar att leda till att fastighetsägaren blir överkompenserad för kostnadsökningar då hyresnivån på presumtionshyrorna vida överstiger hyresnivån för bruksvärdeshyrorna på orten. Efter 15 år med presumtionshyra ska hyrorna implementeras i bruksvärdes-systemet. Hyrorna behöver därför över tid anpassas för att kunna inordnas i bruks-värdessystemet, vilket i och för sig inte behöver vara något problem. I förevarande fall är hyressättningen i provningsfastigheterna synnerligen skev. Det är orimligt att tillåta skevheten i hyressättningen fortgå med procentuella justeringar, vilket är ytterligare en anledning till att det är mer rimligt med en justering i kr/kvm/år.

SKÄL

Hyresvärden har åberopat viss skriftlig bevisning samt rättsutlåtande av Rune Thomsson.

Hyran för nyproducerade lägenheter kan, i de fall hyresvärden förhandlar med en hyresgästorganisation, förhandlas fram med tillämpning om reglerna om bruksvärde eller som s.k. presumtionshyra. Det torde numera vara vanligast att hyran för sådana lägenheter förhandlas fram som presumtionshyra. Bestämmelser om presumtionshyra finns i 12 kap. 55 c § jordabalken. En hyra som har bestämts med stöd av bestämmelsen presumeras vara skälig och har sådan presumtionsverkan under femton år från det att den första hyresgästen tillträdde lägenheten. Av fjärde stycket i paragrafen framgår emellertid att hyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresutvecklingen på orten.

Bestämmelserna om presumtionshyra infördes 2006 och hade till syfte att förbättra förutsättningarna för nybyggnation av bostadslägenheter. En utgångspunkt har varit att hyran för en nybyggd lägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader och en annan att systemet ska säkerställa en god förutsägbarhet om hyran. Lagstiftningen hade föregåtts av utredningarbete, redovisat i betänkandet SOU 2004:91, *Reformerad hyressättning*. Frågan om hyressättning under tiden som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan behandlas på s. 30-32 och 52-54 i lagförarbetena (prop. 2005/06:80). Modellen med presumtionshyra har sedermera utvärderats i betänkandet SOU 2017:65. Mot bakgrund av att kommunala bostadsföretag numera inte är hyresnormerande bör, som hyresvärden men även Rune Thomsson i sitt yttrande har anfört, en jämförelse göras med kollektivt förhandlade hyror på orten och inte enbart med framförhandlade hyror inom det kommunala beståndet.

Som framgått ovan är utgångspunkten att den framförhandlade presumtionshyran är skälig. Samtidigt ges en möjlighet att justera hyran med hänsyn till den allmänna

hyresutvecklingen på orten, vilket har motiverats med att det bör införas en möjlighet att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget, dock inte kostnadsläget för den enskilde fastighetsägaren (a. prop. S. 30 f.). Förarbetena ger inte någon närmare vägledning för hur bedömningen av när en hyresjustering är skälig ska gå till. Rune Thomsson har i sitt yttrande utgått från att hyresnivån i ett nyproducerat hus både ska täcka kostnaderna och ge en rimlig avkastning på hyresvärdens insats. Han anser, som hyresnämnden uppfattar det, mot den bakgrunden att en hyresvärd har rätt att tillgodoräknas de generella hyreshöjningarna på orten och att en motsatt tolkning skulle motverka syftet med presumtionshyresmodellen. Han anser vidare att en invändning att ett påslag motsvarande den allmänna hyresutvecklingen skulle leda till ”för höga hyror” jämfört med andra likvärdiga nybyggda hus är irrelevant, eftersom presumtionshyra inte bygger på jämförelse mellan lägenheter utan är kostnads- och avkastningsbaserad.

Hyresvärden har i och för sig inte begärt full kompensation för de hyreshöjningar som har inträffat sedan förhandlingsöverenskommelsen ingicks. Hyresnämnden anser emellertid att en tolkning av bestämmelsen i fjärde stycket i den aktuella paragrafen som innebär att en hyresvärd har rätt att tillgodoräkna sig de generella hyreshöjningarna på orten rakt av skulle leda för långt. Om lagstiftaren hade åsyftat den tolkningen framstår skälighetsbedömningen i bestämmelsen som närmast meningslös. Bestämmelsen hade i så fall sannolikt också fått en annan utformning. Vidare skulle en sådan tolkning innebära att skillnaderna mellan presumtionssatta och bruksvärdessatta hyror skulle öka under de femton år presumptionen gäller, vilket knappast kan ha varit lagstiftarens mening. Driftskostnaderna för ett nybyggt hus bör generellt sett inte vara högre för nyproducerade hus än för äldre hus med bruksvärdessatta hyror. Ett procentuellt påslag, motsvarande höjningarna för bruksvärdessatta hyror, skulle därför också kunna leda till överkompensation för ökade kostnader jämfört med vad hyresvärdar med bruksvärdessatta hyror kan tillgodoräkna sig.

Den omständigheten att en hyresvärd inte har påkallat hyresjusteringar under ett eller flera år frångår inte denne möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar som har inträffat under den aktuella tiden (a. prop. s. 31). Att parterna i detta ärende har avtalet om att hyran får justeras uppåt tidigast den 1 april 2017 föranleder inte någon annan bedömning. Hyresnämnden utgår därmed från de hyreshöjningar från 2015 och framåt som hyresvärden har åberopat.

Hyreshöjningarna (ackumulerat) i Karlstad har, som framgått ovan, från 2015 varit totalt ca 6,5 procent på den kommunala sidan och på den privata sidan knappt 8 procent. Hyresnämnden anser sammanfattningsvis, även med beaktande av vad hyresvärden har anfört i fråga om kostnadsökningar, att den allmänna hyresutvecklingen i Karlstad under den aktuella perioden inte har varit sådan att en hyreshöjning för ifrågavarande bostadslägenheter är skälig. Ansökan ska följaktligen avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska – på grund av mellankommande helg - ha inkommit till hyresnämnden senast den **7 januari 2021**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna Gösta Persson och Inger Bernhardsson deltagit. Beslutet är enhälligt



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>