



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2017-05-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 3258-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2016-03-23 i ärende nr 1830-15, se bilaga A

KLAGANDE

1. A.A.

2. I.J.S.

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. A.P.
Hyresgästföreningen
Box 17203
200 10 Malmö

MOTPART

Contentus AB, 556077-8010
Box 24
271 21 Ystad

Ombud: Chefsjuristen D.E.
Fastighetsägarna Syd AB
Box 4077
203 11 Malmö

SAKEN

Återbetalningsskyldighet enligt 23 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. A.A. och I.J.S. ska solidariskt ersätta Contentus AB för rättegångskostnader i hovrätten med 16 786 kr och ränta på beloppet enligt 6 § rättelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker. Av beloppet avser 10 000 kr ombudsarvode.

Dok.Id 1305516

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.A. och I.J.S. (hyresgästerna) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden, dock med det förtydligandet att yrkandet rätteligen är 85 170 kr.

Contentus AB (hyresvärden) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande.

Hyresgästerna

Hyresvärden har av hyresgästerna tagit ut en hyra motsvarande den i de tidigare förhandlingarna begärda hyran, utan att förhandla detta med Hyresgästföreningen. Denna hyra är högre än den senast framförhandlade hyran och därmed i samma mån högre än tidigare hyresgästs hyra. Hyresvärdens tillvägagångssätt strider mot 5 § första stycket 1 och 2 hyresförhandlingslagen, eller i vart fall punkten 1 eller 2.

Hyresvärden

Hyresvärden har renoverat den aktuella lägenheten när den var vakant samt påkallat förhandling med hyresgästföreningen för höjning av hyran för lägenheten eftersom bruksvärdet förändrats i höjande riktning. Således har hyresvärden på eget initiativ förhandlat i frågan om höjning av hyran för lägenheten. Eftersom förhandling enligt förhandlingsordningen har ägt rum, har bolaget fritt kunnat träffa avtal med hyresgästerna avseende hyreshöjningen. Denna rätt påverkas inte av att lägenheten var vakant när förhandlingarna strandades.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Hyresvärden har i hovrätten åberopat ett kompletterande rättsutlåtande.

Allmänt om hyresförhandlingslagen och bakgrunden till nuvarande bestämmelser

Som hyresnämnden angett begränsar hyresförhandlingslagen (1978:304) avtalsfriheten mellan hyresvärd och hyresgäst för lägenheter som omfattas av förhandlingsordning. Vilka lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning framgår av 3 §. För lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning har hyresvärden, enligt 5 § första stycket hyresförhandlingslagen, primär förhandlingsskyldighet i fråga om bl.a. höjning av hyran för en lägenhet (1 p) och bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra (2 p). Av 23 § hyresförhandlingslagen följer att avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket är ogiltigt om förhandling inte har ägt rum.

Hyresförhandlingslagen trädde i kraft den 1 juli 1978 och har därefter ändrats vid flera tillfällen. Enligt 3 § hyresförhandlingslagen i dess ursprungliga lydelse gällde en förhandlingsordning för samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus om inte parterna var ense om att undanta viss lägenhet, eller om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehöll en förhandlingsklausul. Den primära förhandlingsskyldigheten enligt 5 § första stycket hyresförhandlingslagen omfattade ursprungligen, så vitt nu är av intresse, en skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästsorganisationen i fråga om höjning av hyran.

I förarbetena till införandet av hyresförhandlingslagen uttalas bl.a. följande. Om hyresgästerna i en fastighet har fått rätt att företrädas av en organisation i kollektiva förhandlingar bör inte hyresvärden ha rätt att gå förbi organisationen och träffa avtal om hyreshöjningar med de enskilda hyresgästerna. Hyresvärden ska därför ha en primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyreshöjningar. Om förhandling om hyreshöjning har förklarats strandad har hyresvärden fullgjort sin förhandlings-

skyldighet och har då möjlighet att träffa uppgörelse direkt med hyresgästerna om hyreshöjning (prop. 1977/87:175 s. 121 f.).

I specialmotiveringen (till 5 och 23 § hyresförhandlingslagen) anges bl.a. följande. Regeln om primär förhandlingsskyldighet innebär bl.a. att hyresvärd som är bunden av förhandlingsordning inte utan ny förhandlingsöverenskommelse härom får ta ut högre hyra än som i enlighet med tidigare träffad förhandlingsöverenskommelse utgår enligt de gällande hyresavtalen. Den primära förhandlingsskyldigheten omfattar inte så kallad förstagångshyra, dvs. den hyra som avtalats när lägenheten för första gången upplåts till hyresgästen, om inte annat har avtalats. Ogiltighetspåföljden i 23 § hyresförhandlingslagen korresponderar mot hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet (a. prop. s. 153 och 167).

I rättsfallet RBD 1981:45 tog Bostadsdomstolen ställning till omfattningen av den primära förhandlingsskyldigheten. Bostadsdomstolen ansåg att 5 § första stycket hyresförhandlingslagen inte gav något entydligt svar på frågan om det är hyran för en lägenhet eller hyresgäst som bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse. Mot bakgrund av uttalandet i specialmotiveringen om att den primära förhandlingsskyldigheten inte omfattar förstagångshyror fann Bostadsdomstolen att en hyresvärd inte åsidosätter sin primära förhandlingsskyldighet genom att av en ny hyresgäst ta ut en högre hyra än den som har utgått tidigare, i vart fall inte om denne har ingått ett helt nytt hyresavtal beträffande lägenheten.

Genom en lagändring år 1985 justerades 5 § första stycket 1 hyresförhandlingslagen på så sätt att förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling i fråga om höjning av hyran ”för en lägenhet”. Av förarbetena framgår att ändringen var föranledd av rättsfallet RBD 1981:45 och avsåg att se till att en förhandlingsöverenskommelse om hyran förblev gällande även om en hyresgäst flyttar och hyresvärden tecknar avtal med en ny hyresgäst (prop. 1983/84:137 s. 147).

I rättsfallet RBD 1992:18 ansåg Bostadsdomstolen visst förfarande inte strida mot den primära förhandlingsskyldigheten. Bostadsdomstolen uttalade bl.a. följande. När någon förhandlingsöverenskommelse inte har träffats angående en lägenhet krävs det

att lägenheten är uthyrd för att hyra i någon mening ska anses gälla för lägenheten. Saknar lägenheten sedan kortare eller längre tid hyresgäst, kan det inte anses att viss hyra gäller för lägenheten eftersom det då saknas såväl enskilt hyresavtal, varigenom hyran bestämts, som en förhandlingsöverenskommelse om lägenhetens hyra. Vid tillämpning av 23 § hyresförhandlingslagen kan inte frågan om hyreshöjning utan uttryckligt stöd i lag bedömas med utgångspunkt från den hyra som tidigare hyresgäst kan ha erlagt. Höjning av hyran kan därför inte anses ha skett genom hyresavtal som träffats med ny hyresgäst sedan den tidigare hyresgästens avtal upphört.

År 1994 ändrades 3 § hyresförhandlingslagen på så sätt att en lägenhet endast omfattas av förhandlingsordning om det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Det infördes således en möjlighet för en hyresgäst att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. Ändringen innebar att en hyresvärd, genom att hyra ut lägenheten till en person som accepterar att hyresavtalet inte innehåller en förhandlingsklausul, själv kunde bestämma inflyttningshyra utan att beakta den primära förhandlingsskyldigheten. I förarbetena behandlas frågan om ändringen av 3 § kommer att leda till att hyresvärden kommer att kunna ta ut höga inflyttningshyror och att en bostadssökande i en bristsituation kan känna sig tvingad att gå med på en hyra som överstiger lägenhetens bruksvärde. På grund av jordabalkens bestämmelse (numera i 12 kap. 55 d § första stycket) om att ändring av hyresvillkor inte får avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas, blir hyresgästen bunden av inflyttningshyran i minst sex månader. Vissa remissinstanser såg ett behov av att införa en regel som ger hyresgästen möjlighet att få hyran ändrad även innan hyresförhållandet varat i sex månader. Synpunkten vann dock inte gehör då det, mot bakgrund av att hyresgästen vid avtalets ingående haft klart för sig vilken hyra som avtalas, ansågs acceptabelt att överenskommelsen binder hyresgästen under en kortare period (prop. 1993/94:199 s. 55).

Redan år 1997 ändrades 3 § hyresförhandlingslagen igen och fick då sin nuvarande lydelse. Sedan dess omfattar en förhandlingsordning alla bostadslägenheter i ett hus, oberoende av om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. Enligt bestämmelsens andra och tredje stycke är det dock möjligt att undanta en lägenhet från förhandlings-

ordningen efter det att hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Samtidigt som 3 § ändrades infördes 5 § första stycket 2 i dess nuvarande lydelse.

Av förarbetena till 1997 års ändringar framgår att ändringar ansågs påkallade för att motverka de nackdelar för hyresgästerna som framkommit och för att förhindra missbruk från hyresvärdarna. Syftet med ändringarna var bl.a. att begränsa hyresvärdens möjlighet att fritt sätta inflyttningshyror. Det uttalas bl.a. följande. De ändringar som genomfördes år 1994 innebar att enskilda hyresgästers ställning försvagades, bl.a. genom att inflyttningshyrorna i större utsträckning blivit fria. Genom att förhandlingsordningens omfattning ändrats kan hyresvärderna välja att hyra ut till den som är villig att betala mest och avstå från en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Ett system där hyresvärderna tillåts att, utan att iaktta den primära förhandlingsskyldigheten, ta ut en inflyttningshyra som är högre än vad tidigare hyresgäst betalat kan leda till en höjning av hyresnivåerna och därmed drabba särskilt de ekonomiskt svaga hushållen. Genom ändring av 3 §, innebärande att en förhandlingsordning omfattar även outhyrda lägenheter och att den alltid ska omfatta en lägenhet under hyresförhållandets inledningsskede, kommer en hyresvärd inte få ta ut en inflyttningshyra som är högre än vad som fastställts i tidigare förhandlingsöverenskommelse utan att iaktta den primära förhandlingsskyldigheten. Om den tidigare hyresgästen utnyttjat sin rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet kan det dock inträffa att den hyra som är bestämd för en lägenhet har fastställts på annat sätt än efter kollektiva förhandlingar. Mot bakgrund av rättsfallet RBD 1992:18 kan det ifrågasättas om en sådan situation omfattas av den primära förhandlingsskyldigheten. För att klargöra att den angivna situationen omfattas bör ett tillägg göras i 5 § där det framgår att en hyresvärd är skyldig att iaktta den primära förhandlingsskyldigheten, om han vill höja hyran för en lägenhet i förhållande till vad den tidigare hyresgästen betalade (prop. 1996/97:30 s. 42, 49 f. och 53 f.).

Har hyresvärderna iakttagit den primära förhandlingsskyldigheten?

Enligt 5 § första stycket hyresförhandlingslagen innebär den primära förhandlingsskyldigheten i nu aktuell del att hyresvärderna är skyldig att förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om dels höjning av hyran för en lägenhet (1 p), dels bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den

tidigare hyresgästens hyra (2 p).

Hyresvärden har, efter det att fastigheten rustats upp, fört förhandlingar om höjd hyra. Förhandlingarna strandade. Förhandlingarna hade avsett även provningslägenheten, som då var vakant. Frågan i målet är om hyresvärden beträffande denna lägenhet har fullgjort sin förhandlingsskyldighet eller om hyresvärden måste på nytt påkalla förhandling när lägenheten hyrs ut, eftersom den begärda hyran överstiger den hyra som tidigare utgått för lägenheten.

När förhandlingar om höjning av hyran strandat beträffande en lägenhet som är uthyrd, har hyresvärden möjlighet att träffa en uppgörelse direkt med hyresgästen eller hänskjuta tvisten till hyresnämnden i enlighet med 24 § hyresförhandlingslagen.

Eftersom provningslägenheten var vakant då förhandlingarna strandade, har frågan om skälig hyra för denna lägenhet inte kunnat hänskjutas till hyresnämndens prövning. När lägenheten sedermera hyrdes ut var det, liksom då en lägenhet hyrs ut för första gången, ovisst om den begärda hyran skulle ha ansetts skälig om den hade prövats. En hyresgäst har i och för sig alltid möjlighet att få till stånd en skälighetsprövning med stöd av 12 kap. 54 och 55 § jordabalken. Hyresgästen är dock bunden av den avtalade hyran under minst sex månader (55 d § samma kapitel).

I förarbetena till 1997 års ändringar i hyresförhandlingslagen framhålls vikten av att hyresvärdens förhandlingsskyldighet ska omfatta inflyttningshyror och att förhandlingsordningen alltid ska omfatta en lägenhet under hyresförhållandets inledningsskede. Skyldigheten ska också gälla den situationen att en lägenhet inte har omfattats av den senaste förhandlingsöverenskommelsen därför att den tidigare hyresgästen har stått utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Hyresvärden har fört förhandlingar beträffande höjning av hyran för provningslägenheten och har därmed i och för sig uppfyllt kravet enligt punkten 1 i den nyss återgivna bestämmelsen. Men då förhandlingarna strandade och frågan om begärd hyra var skälig inte kunnat föras till hyresnämndens prövning, framstår det som att hyresvärden fullgjort sin förhandlingsskyldighet främst i formell mening.

Mot bakgrund av förarbetsuttalandena torde det vara i linje med lagstiftarens intentioner att, i en situation som den förevarande, förutsätta att hyresvärden på nytt ska påkalla förhandling om hyran när han avser att hyra ut lägenheten till en ny hyresgäst. Detta innebär att hyresvärden skulle vara tvungen att uppfylla även kravet enligt punkten 2.

Som bestämmelsen i 5 § första stycket är uppbyggd ligger det närmast till hands att utgå från att hyresvärden fullgjort sin förhandlingsskyldighet om kravet enligt endera av punkterna 1 och 2 har uppfyllts. Hyresvärden har uppfyllt kravet enligt punkten 1. Det framgår inte klart av lagtexten att hyresvärden skulle kunna bli skyldig att även uppfylla kravet enligt punkten 2.

Ett avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket hyresförhandlingslagen är ogiltigt om förhandling inte har ägt rum. En sådan påföljd bör inte komma i fråga om förhandlingsskyldigheten inte framgår tydligt av lag. Då så inte är fallet, bör den i förevarande fall avtalade hyran inte träffas av ogiltighetspåföljden. Överklagandet ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska hyresgästerna ersätta hyresvärdens rättegångskostnad i den mån kostnaden varit skäligen påkallad för att tillvarata hyresvärdens rätt.

Hyresvärden har yrkat ersättning med 24 086 kr, varav 15 840 kr avser ombudsarvode för nio timmars arbete, 3 960 kr mervärdesskatt på ombudsarvodet och 4 286 kr utlägg för ett rättsutlåtande. Hyresgästerna har beträffande ombudsarvodet vitsordat endast en kostnad motsvarande fem timmars arbete.

Vad gäller ombudsarvode anser hovrätten att hyresvärden är skäligen tillgodosedd med 10 000 kr. Därtill ska hyresvärden ersättas för kostnaden för ett rättsutlåtande och mervärdesskatt på ombudsarvodet. Hyresgästerna ska således ersätta hyresvärden för rättegångskostnader i hovrätten med 16 786 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

**PROTOKOLL
MED BESLUT**
2016-03-23

Aktbilaga 25
Ärende nr
1830-15

Rotel 4

Nämnden

Hyresråden Paula Lundberg och Ylva Lönnaeus

Protokollförare

Paula Lundberg

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

K.3.

SÖKANDE

1. A.A.

Ombud: A.P.

Hyresgästföreningen Södra Skåne

Box 17203

200 10 Malmö

2. I.J.S.

Ombud: A.P.

Hyresgästföreningen Södra Skåne

Box 17203

200 10 Malmö

MOTPART

Contentus AB Malmö, 556077-8010

Box 24

271 21 Ystad

Ombud: D.E.

c/o Fastighetsägarna Syd AB

Box 4077

203 11 Malmö

Dok.Id 67967

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-35 34 00	040-30 27 28	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		09:00-12:00 13:00-15:00

Saken
Återbetalningsskyldighet

Handlingarna i ärendet genomgås. Hyresnämnden fattar följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår ansökan.

Bakgrund

Contentus AB har genomfört genomgripande förbättringsarbeten på provningsfastigheten såväl invändigt i varje lägenhet som i samtliga gemensamma utrymmen. Med utgångspunkt i att standarden och bruksvärdet för lägenheterna höjts, påkallade och genomförde Contentus AB efter ombyggnaden under hösten 2012 hyresförhandling med hyresgästföreningen. Eftersom parterna inte kunde träffa någon förhandlingsöverenskommelse, frånträdde hyresvärden förhandlingen den 26 oktober 2012.

Provningsfastigheten omfattas således av förhandlingsordning. Senast förhandlad hyra för provningslägenheten är 6 390 kr per månad från och med den 1 april 2012. Hyresvärden har den 18 februari 2013 tecknat hyresavtal med sökandena med tillträde den 1 juni 2013. Hyran anges i hyresavtalet till 8 895 kr per månad.

Parternas talan

A.A och I.S. har yrkat att hyresnämnden förpliktar Contentus AB att till dem återbetala 82 665 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen å respektive månadsbelopp från sista vardagen före varje kalendermånads början för respektive månadsåterbetalning.

Contentus AB har bestritt yrkandet.

A.A. och I.S. har som grund för talan åberopat följande. Contentus AB har inte påkallat förhandling för sökandena. Förhandlingsskyldighet gäller för Conten-

tus AB i fråga om bestämmande av hyran för ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra. Möjligheterna att efter en strandad förhandling träffa avtal direkt med hyresgästerna gäller bara den hyresgäst som var hyresgäst vid den tidpunkt som hyresförhandlingen avsåg och som då kan bli hyresvärdens motpart i en tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen. Det framgår redan av ordalydelsen i 5 § första stycket andra punkten hyresförhandlingslagen att det krävs att förhandling om höjning av hyran för en ny hyresgäst genomförs efter det att hyresförhållandet inletts med den nye hyresgästen. I paragrafen uttalas att det handlar om bestämmande av ”hyran för en ny hyresgäst”. Det är således en skrivning som tar sikte på hyresgästen. Detta ska jämföras med den skrivning som finns i första punkten i samma paragraf, där det i stället talas om ”höjning av hyran för en lägenhet”. Hyresvärden har inte fullgjort sin förhandlingsplikt enligt 5 § hyresförhandlingslagen och är därför återbetalningsskyldig enligt 23 § samma lag. Återbetalningsskyldigheten avser ett månatligt belopp om 2 505 kr under tiden från och med den 1 juni 2013.

Contentus AB har genmält huvudsakligen följande. Prövningslägenheten var vakant när hyresvärden frånträdde förhandlingen och fram till dess att hyresavtal tecknades med hyresgästerna. Hyresvärden har fullgjort sin förhandlingsplikt i enlighet med hyresförhandlingslagen och det saknas grund för hyresgästernas krav på återbetalning.

Parterna har samstämmt förklarat att ärendet kan avgöras utan sammanträde.

Hyresnämndens bedömning

Processuella frågor

När det gäller frågan huruvida ett ärende som förevarande ska avgöras vid ett sammanträde inför nämnden är 9 § första och tredje styckena lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) tillämplig.

Enligt lagrummet ska nämnden kalla parterna till sammanträde. Vidare anges att sammanträde inte behöver hållas om ärendet inte ska prövas i sak eller om sammanträde på

grund av någon särskilt omständighet inte behövs. Bestämmelsen infördes år 2006 i syfte att effektivisera förfarandet i nämnderna.

I förarbetena till ändringen (prop. 2005/2006:10 s. 38 ff) anges bl.a. att regeringen delade bedömning att det inte ska behövas hållas något sammanträde om ärendet inte ska prövas i sak och att detta var i överensstämmelse med 14 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) samt att undantagen när det gäller ärenden som ska prövas i sak bör utformas efter förebild av 14 § ärendelagen.

Bestämmelsen i 14 § ärendelagen lyder enligt följande. Domstolen skall hålla sammanträde, om det begärs av en enskild part. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av någon annan särskild omständighet inte behövs.

Bestämmelsen i ärendelagen utgår sålunda från skriftlig handläggning och reglerar när tingsrätten är skyldig att hålla sammanträde; som huvudregel gäller att en enskild part har rätt till sammanträde om han begär det. Från denna huvudregel görs i lagrummet tre undantag: Sammanträde behöver inte hållas om ärendet inte ska prövas i sak, om avgörandet inte går emot den part som begärt sammanträdet eller om sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Det är uppenbart att det måste föreligga mycket tungt vägande skäl för att, med tillämpning av ärendelagen, avgöra ett ärende utan sammanträde trots att enskild part begärt sammanträde; domstolen går vid sådant förhållande rakt emot partens uttryckliga begäran därom.

Utgångspunkten i nämndlagens bestämmelse om sammanträde är emellertid den helt motsatta, dvs. parterna ska kallas till sammanträde. Bakgrunden till utgångspunkten att sammanträde ska hållas är att förfarandet i nämnderna ska vara snabbt, enkelt och billigt och part ska inte behöva företrädas av ombud samt ska nämnden försöka förlika parterna. När lagstiftaren nu valt att föra in undantagsbestämmelser beträffande sam-

manträde enligt förebild av ärendelagen, som har en rakt motsatt utgångspunkt, uppstår redan på den grunden tolkningsproblem.

I förevarande ärende har nämnden att ta ställning till vilka omständigheter som ska föreligga för att sammanträde ändå ska hållas, trots att parterna anser att sammanträde inte behövs och inte begär sammanträde.

Om samma förutsättningar varit aktuella vid ärende vid allmän domstol skulle med tillämpning av 14 § ärendelagen uppenbart ärendet avgjorts utan sammanträde. Det hade aldrig ens blivit aktuellt att tillämpa undantagsbestämmelserna enligt ärendelagen. Förarbetena till ändringen i nämndlagen (a.a. s. 39) anger att undantagen när det gäller ärenden som ska prövas i sak utformats efter förebild av 14 § ärendelagen. Att vid sådant förhållande och när muntlig bevisning inte har åberopats, när parterna inte begär att sammanträde hålls utan tvärtom förklarar att ärendet kan avgöras utan sammanträde och när det inte finns utsikter till en förlikning, måste skälen för att hålla sammanträde väga mycket lätt. Det är nämndens bedömning att förhållandena i det aktuella ärendet är sådana att samtliga omständighet talar för att sammanträde inte behövs.

Nämnden prövar därför ärendet utan att hålla sammanträde.

Materiella frågor

Contentus AB har ostridigt i enlighet med gällande förhandlingsordning hos hyresgästföreningen påkallat förhandling om nya hyror beträffande bl.a. provningslägenheten under hösten 2012. Sedan förhandlingarna strandat, har Contentus AB hos hyresnämnden ansökt om fastställande av nya hyror. Hyresnämndens beslut har överklagats till Svea hovrätt som ännu inte prövat ärendet.

Det har framkommit att hyresvärden påkallat förhandling för provningslägenheten medan den ännu varit vakant. Enligt 3 § hyresförhandlingslagen omfattas samtliga lägenheter i ett hus, för vilket en förhandlingsordning gäller, av förhandlingsordningen. En

förhandlingsordning omfattar därför även lägenheter som är outhyrda. Hyresvärden har således ostridigt iakttagit en primär förhandlingsskyldighet beträffande provningslägenheten. Eftersom det skett medan den varit vakant har hyresvärden, sedan förhandlingarna strandat, inte kunnat begära hyresnämndens prövning av den vid förhandlingar med hyresgästföreningen yrkade ändringen av hyresvillkoret.

Genom hovrättsavgörandet, refererat i RH 2000:53, har det nämligen klarlagts att endast de är motparter, som var hyresgäster vid den tidpunkt från vilken ny hyra var avsedd att gälla. Hyresnämnden hade i det ärendet avvisat hyresvärdens talan mot hyresgäster som flyttat in efter den tidpunkt från vilken ändrade hyresvillkor yrkades. Hyresvärden hade överklagat talan i den delen. Vad gäller hyresförhållanden som påbörjats efter den tidpunkt från vilken ny hyra är avsedd att gälla, yttrade hovrätten följande. Hyresvärden kan alltid betinga sig den hyra som gällt för den tidigare hyresgästen. Önskar han betinga sig en högre hyra *och är denna då föremål för hyresnämndens prövning* (nämndens kursivering) efter en strandad förhandling, blir den sedan nämnden fattat beslut att anse som den för den tidigare hyresgästen gällande hyran, vilken hyresvärden utan att påkalla förhandling enligt hyresförhandlingslagen kan betinga sig av den nye hyresgästen, jämför 5 § första stycket 2 hyresförhandlingslagen. Detta följer av 25 § sista stycket samma lag.

Hovrättens resonemang tar således sin utgångspunkt i hur en hyresvärd ska agera för det fall hyran är föremål för prövning i hyresnämnden men hyresgästen har flyttat vid tidpunkten från vilken ny hyra är avsedd att gälla och en ny hyresgäst flyttat in. Även om hyresgästen flyttat, omfattas hyresgästen av prövningen, eftersom hyresgästen var hyresgäst vid den tidpunkt från vilken hyran ska gälla. Med utgångspunkt i vad hovrätten enligt ovan anfört om vad som gäller för hyresförhållanden som med angivna förutsättningarna påbörjats senare, hade Contentus AB, om lägenheten alltså inte varit vakant, haft att ta ut den hyra som gällde eller kom att gälla för den tidigare hyresgästen. När lagakraftvunnet beslut väl fanns om hyran, skulle Contentus AB utan att påkalla förhandling, av hyresgästerna ha kunnat betinga sig den hyra som sålunda blivit

bestämd för lägenheten, eftersom den är att anses som den för den tidigare hyresgästen gällande hyran.

Det som redovisats ovan gäller endast för det fall lägenheten inte varit vakant vid tidpunkten för den strandade förhandlingen.

I förevarande fall har lägenheten emellertid vid den tidpunkt från vilken ny hyra är avsedd att gälla, varit vakant, motpart har alltså inte funnits och hyresvärden har därför inte kunnat få hyran prövad vid hyresnämnden. Frågan är om hyresvärden, fastän förhandling om hyreshöjning skett för lägenheten, är skyldig att på nytt förhandla med hyresgästföreningen när det finns en ny hyresgäst till lägenheten.

Enligt hyreslagen (12 kap. jordabalken) råder det avtalsfrihet mellan hyresvärden och hyresgästen när det gäller att bestämma hyran för en lägenhet. Detta gäller dock inte fullt ut för lägenheter som omfattas av kollektiva förhandlingar. För sådana lägenheter gäller i stället att om förhandlingsordningens parter inte kommit överens om annat, är avtalsfriheten begränsad till att gälla fastställande av förstagångshyra. Vid fastställande av hyra i andra situationer för lägenheter som omfattas av förhandlingsordning gäller att hyresvärden inte kan höja hyran utan att först uppfylla den primära förhandlingskyldigheten, dvs. påkalla, genomföra och avsluta förhandlingar med hyresgästorganisationen (5 § första stycket punkten 1 hyresförhandlingslagen).

I samband med hyresrättsliga ändringar år 1994, när bland annat bestämmelser infördes om hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet, togs frågan om inflyttningshyror upp (prop. 1993/94:199). Vid den tiden omfattade den primära förhandlingsskyldigheten, såvitt nu är ifråga, endast höjning av hyran för en lägenhet. Det konstaterades då att en höjning av hyran förutsätter att det redan finns en avtalad hyra, varför hyresvärd och hyresgäst själva kunde förhandla om hyran, när det gällde inflyttningshyror i ny- eller ombyggda hus som en förhandlingsordning gäller för. År 1997 infördes bestämmelser om att en förhandlingsordning som huvudregel ska omfatta samtliga bostadslägenheter i ett hus. Förhandlingsordningen skulle alltså om-

fatta även lägenheter utan förhandlingsklausul och därmed även lägenheter som är outhyrda. I propositionen användes den begreppsbildningen att med *förstagångshyror* avsågs hyra för nybyggda lägenheter och lägenheter som efter en ombyggnad är så förändrade att de inte kan sägas vara samma lägenheter som före ombyggnaden och med inflyttningshyror avsågs hyra som bestäms första gången när en lägenhet upplåts till hyresgäst. Departementschefen ansåg att en hyresvärd inte skulle ha rätt att ta ut högre inflyttningshyra än den hyra som fastställts i tidigare förhandlingsöverenskommelse, om han inte iakttar den primära förhandlingsskyldigheten (prop. 1996/97:30 s. 53 ff.). Det påtalades därvid att redan förslagen om att en förhandlingsordning ska omfatta även outhyrda lägenheter och att den alltid ska omfatta en lägenhet under hyresförhållandets inledningsskede får denna verkan. Det hade emellertid i utredningen till lagförslaget påtalats att eftersom en hyresgäst även fortsättningsvis skulle ha rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet kunde det inträffa att den hyra som bestämts för en lägenhet fastställts på annat sätt än efter kollektiva förhandlingar, men något lagförslag i den delen hade inte lämnats. Eftersom departementschefen ansåg att hyresvärderna i en sådan situation hade att iaktta den primära förhandlingsskyldigheten om han vid uthyrningen till en ny hyresgäst vill ta ut högre hyra än vad tidigare hyresgäst betalat, ansågs ett klagörande nödvändigt och 5 § hyresförhandlingslagen kompletterades med en bestämmelse om att en hyresvärd är skyldig att iaktta den primära förhandlingsskyldigheten om han vill höja hyran för en lägenhet i förhållande till vad den tidigare hyresgästen betalat.

Mot bakgrund av redovisningen ovan anser hyresnämnden att bestämmelsen i 5 § första stycket andra punkten hyresförhandlingslagen tar sikte på den situationen att hyran för lägenheten tidigare inte bestämts efter kollektiva förhandlingar. I förevarande fall har emellertid prövningslägenheten omfattats av kollektiva förhandlingar; hyresvärderna har beträffande lägenheten tagit initiativ till och genomfört förhandling med hyresgästföreningen. Detta är tillräckliga förutsättningar för att hyresvärderna ska anses ha iakttagit den primära förhandlingsskyldigheten. Förhandlingarna har avslutats genom att de strandat. För att anse att part iakttagit den primära förhandlingsskyldigheten är det ingen nödvändig förutsättning att förhandlingarna lett till ett avgörande. Ef-

tersom 5 § första stycket andra punkten hyresförhandlingslagen uppenbart är tänkt att träffa den situationen att hyran för en lägenhet fastställts på annat sätt än efter kollektiva förhandlingar, och det förhållandet inte är för handen i förevarande fall, har hinder enligt 5 § hyresförhandlingslagen inte förelegat för hyresvärden att bestämma hyran för lägenheten med de nya hyresgästerna. Enligt regler i hyreslagen, har hyresgästerna möjlighet att få den avtalade hyran prövad i hyresnämnden.

Ansökan kan således inte vinna bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Beslutet överklagas till Svea hovrätt senast den 13 april 2016

Paula Lundberg

Protokollet uppsatt s.d.