

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

SÄRSKILT OM BETYDELSEN AV HYRESHÖJNINGAR

Karin Wetterberg

Baserat på författarens examensarbete i juridik,
tillgängligt här.

Innehåll

- 1 Inledning och bakgrund 1**
- 2 Undersökt material och frågeställningar 2**
- 3 Hur beaktas hyreshöjningar vid tillståndsprovningen? 3**
- 4 Vilken standard kan en hyresgäst motsätta sig? 5**
- 5 Vilken betydelse har lagändringen 2002 fått? 6**
- 6 Slutsatser 7**

1 Inledning och bakgrund

Under de senaste åren har frågan om hyresgästens möjlighet att påverka ombyggnationer och renoveringar blivit alltmer aktuell, eftersom många bostäder byggda under miljonprogrammet behöver genomgå stambyte. I samband med att stambyte utförs är det vanligt att även andra reparationer och moderniseringar genomförs, vilket gör att lägenhetens standard och bruksvärde höjs. Detta leder i sin tur till hyreshöjningar. För många hyresgäster är detta en önskvärd förbättring av lägenheten, men för andra kan det innebära en mer ansträngd ekonomi och i värsta fall att de tvingas flytta. Alltför kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnationer kan i förlängningen utgöra ett hot mot besittningsskyddet.

Hyresgästinflytandet utövas genom att hyresvärdens behöver hyresgästens godkännande för att utföra standardhöjande åtgärder i lägenheten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde och åtgärder som innebär en inte oväsentlig ändring av lägenheten eller de gemensamma utrymmena. Alla större renoveringar omfattas av hyresgästinflytandet.¹

Om hyresgästen motsätter sig de åtgärder som hyresvärdens vill genomföra kan värdens ansöka hos

¹ Gränsen för tillståndspliktiga åtgärder tycks gå vid åtgärder som innebär hyreshöjningar med över 100 kr/månaden, se Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen – en kommentar, 11 uppl., s. 164 och RH 2011:32.

hyresnämnden om tillstånd till att utföra arbetet. Hyresnämnden ska då avgöra om åtgärderna är oskäligen mot hyresgästen och göra en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen för att se om åtgärderna kan tillåtas. Reglerna rörande hyresgästinflytandet finns i 12 kap. 18 d-h) §§ jordabalken.

Vid prövningen av om åtgärderna är oskäligen mot hyresgästen ska hyresnämnden ta hänsyn till de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte genomförs. Detta kan till exempel vara intresset av att hyran inte höjs, intresset av att behålla en äldre, välfungerande inredning eller intresset av att lägenhetens planlösning inte förändras.² Hyresgästen ska ha inflytande även över åtgärder som inte utgör lyxåtgärder.³ Den 1 april 2002 trädde en ändring av 12 kap. 18 f) § jordabalken i kraft som innebar att fler hyresgästintressen än majoritetsintresset skulle beaktas. Syftet med lagändringen var att stärka hyresgästinflytandet. Detta skulle bland annat ske genom att hyresnämnderna skulle lägga större fokus vid hyresgästintresset av att hyran inte höjs.⁴

I denna rapport beskrivs hur Svea hovrätt och hyresnämnderna i Stockholm och Malmö har tillämpat reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten i praktiken. Syftet är att undersöka hur intresseavvägningen mellan hyresgäst och hyresvärd har gått till, och särskilt vilken vikt som har lagts vid hyresgästens intresse av att hyran inte höjs. I förarbetena till lagändringen 2002 angavs särskilt att större fokus skulle läggas vid intresset av att bibehålla en lägre hyra, och rapporten innehåller därför även en jämförelse med den praxis som gällde innan lagändringen.

2 Undersökt material och frågeställningar

Undersökningen omfattar samtliga beslut från Svea hovrätt gällande tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder under perioden 2000–2015 och samtliga avgöranden från hyresnämnderna i Stockholm och Malmö under 2014 och 2015. Eftersom Svea hovrätt avdelning 2 är slutlig instans i denna typ av mål innebär det att all överrättspraxis under den

aktuella perioden har studerats. Beslut där ansökan avskrivits eller avvisats och ärenden rörande förbud mot förbättrings- och ändringsåtgärder har uteslutits ur materialet.

Eftersom hyresnämnderna behandlar ett mycket stort antal ansökningar om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten har undersökningen avgränsats till att bara omfatta två hyresnämnders beslut under en tidsperiod om två år. Valet att undersöka hyresnämnden i Malmö och Stockholm har dels gjorts av praktiska skäl, dels gjorts för att hyresnämnderna tillhör de större i landet och har beslutat om ett stort antal ansökningar under den aktuella perioden.

Bland de beslut som avgjorts enligt den nya lydelsen av 12 kap. 18 f) § jordabalken kommer 15 av besluten från hyresnämnden i Malmö, 79 från hyresnämnden i Stockholm och 192 från Svea hovrätt. Utöver dessa beslut har även 27 beslut från Svea hovrätt som avgjorts enligt den gamla lydelsen av 12 kap. 18 f) § jordabalken undersökts, och 2 beslut från Svea hovrätt som innefattar ansökningar enligt både den gamla och nya lydelsen. Totalt har 315 beslut undersökts. För en närmare beskrivning av hur insamlandet av besluten har gått till och de felkällor som kan ha påverkat materialet hänvisas till författarens examensarbete i juridik.⁵

Vid undersökningen av materialet har följande frågeställningar varit aktuella:

- Hur beaktar hyresnämnderna och hovrätten hyreshöjningar vid tillståndsprövningen?
- Vilken nivå på standardhöjning omfattas i praktiken av hyresgästinflytandet?
- Vilken effekt har 2002 års ändring av 12 kap. 18 f) § jordabalken haft på hovrättens och hyresnämndernas praxis?

Undersökningen omfattar dels en kvantitativ del, där statistik har förts över olika aspekter av besluten, dels en kvalitativ del, där enskilda beslut analyserats utifrån frågeställningarna ovan. Syftet är att undersöka hur reglerna om hyresgästinflytande tillämpats i praktiken.

2 Prop. 1996/97:30, s. 75, prop. 2001/02:41, s. 25.

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

4 Prop. 2001/02:41, s. 1, 25.

5 Wetterberg, *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten*, s. 8–10. Uppsatsen finns tillgänglig på www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1044334/FULLTEXT01.pdf.

3 Hur beaktas hyreshöjningar vid tillståndsprövningen?

3.1 Hyreshöjningar beaktas ofta, men leder sällan till att ansökningar avslås

I den kvantitativa analysen har besluten delats in i tre olika kategorier beroende på hur hyreshöjningar behandlas i beslutsskäl. Fördelningen mellan dessa tre kategorier framgår av tabell 1 nedan.

Den första kategorin, ”Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet”, innehåller beslut där domstolen uttryckligen skrivit ut att den beaktat hyreshöjningen i det konkreta fallet, exempelvis genom att i skälen skriva att hyresgästens intresse av att bibehålla en lägre hyra har beaktats vid intresseprövningen. Vid kategoriseringen har ingen hänsyn tagits till vilken tyngd domstolen lagt vid hyresgästintresset av att hyran hålls nere eller vad utfallet i målet blivit, utan endast om domstolen beaktat intresset eller inte. I den första kategorin ingår därför ett stort antal beslut där domstolen exempelvis anger att den beaktat frågan om en hyreshöjning kan göra åtgärder oskäliga, men konstaterar att hyreshöjningen är för låg för att så ska vara fallet. Gemensamt för målen i denna kategori är att domstolen har behandlat hyresgästintresset av att hyran inte höjs som ett relevant hyresgästintresse i prövningen.

Den andra kategorin, ”Hyreshöjning omnämns inte i den konkreta prövningen”, innehåller beslut där domstolen inte gjort någon hänvisning till hyreshöjningen i den konkreta prövningen av ansökningen. Hit räknas både fall där hyreshöjningar överhuvudtaget inte nämns i beslutsskäl och beslut där domstolen citerat förarbeten rörande hyreshöjningar i sin redogörelse för rättsläget, men inte gjort någon hänvisning till hyreshöjningar i sin konkreta prövning av fallet. Noteras bör att hyreshöjningar kan ha

beaktats även i beslut i den andra kategorin, om de exempelvis bakats in i en helhetsbedömning av hyresgästintresset utan att domstolen angett särskilt att hyreshöjningar beaktats.

Den tredje kategorin innehåller beslut där domstolen visserligen noterar att hyresgästerna åberopat hyreshöjningar som skäl mot att åtgärden genomförs, men tycks låta bli att beakta dem i tillståndsprövningen, eftersom hyran är en fråga för en senare hyresförhandling. En närmare analys av dessa beslut görs i avsnitt 3.2.

Av *tabell 1* framgår att hyreshöjningar ofta beaktas i prövningen av om tillstånd ska ges. För samtliga domstolar gäller att rätten i en stor del av fallen skriver ut i skälen att en eventuell hyreshöjning har beaktats i intresseavvägningen mellan hyresvärd och hyresgäst. I 45 % av Svea hovrätts beslut efter lagändringen görs en uttrycklig prövning av om hyreshöjningar gör åtgärden oskälig. Det är ingen större skillnad mellan Svea hovrätts och hyresnämnden i Stockholms beslutsmotiveringar. Hyresnämnden i Malmö sticker ut genom att väldigt ofta redovisa att den har beaktat hyreshöjningar, men eftersom endast ett fåtal beslut från Malmö undersökts kan detta vara en slump.

Det är mycket ovanligt att en ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder avslås, se *tabell 2*. Detta gäller både i Svea hovrätt och i hyresnämnderna. Även i detta avseende sticker hyresnämnden i Malmö ut, eftersom inga ansökningar avslagits under perioden. Även här bör denna avvikelse tolkas med försiktighet, eftersom endast ett fåtal beslut har undersökts.

Tabell 1 – beaktande av hyreshöjningar i beslutsskäl

	Hyreshöjning beaktas i det konkreta fallet	Hyreshöjning omnämns inte i den konkreta prövningen	Hyreshöjning nämns, men beaktas inte	Totalt
Svea hovrätt efter 2002	45 %	46 %	9 %	100 %
Hyresnämnden i Stockholm 2014–2015	39 %	49 %	11 %	99 %
Hyresnämnden i Malmö 2014–2015	80 %	20 %	0 %	100 %

Tabell 2 – andel avslag respektive bifall på ansökningar

	Bifall	Avslag	Delvis bifall	Totalt
Svea hovrätt efter 2002	96 %	1 %	3 %	100 %
Hyresnämnden i Stockholm 2014–2015	96 %	1 %	3 %	100 %
Hyresnämnden i Malmö 2014–2015	100 %	0 %	0 %	100 %

Sammantaget har 11 av de undersökta besluten som prövats enligt den nya lydelsen av lagen inneburit att en ansökan avslagits helt eller delvis, av totalt 286 beslut. Inte en enda ansökan avslagits med motiveringen att de föreslagna åtgärderna skulle leda till en alltför hög hyreshöjning. Istället är den vanligaste anledningen till att en hyresvärd nekas att genomföra en åtgärd att åtgärden innebär att planlösningen i en lägenhet förändras, att lägenheten slås ihop med en annan lägenhet eller delas. 8 av avslagsbesluten rör planlösningssändringar, sammanslagningar eller delningar av lägenheter.⁶

I ett av planlösningssfallen hade hyresgästerna åberopat att en hyreshöjning till följd av en planlösningssändring skulle göra ändringen oskälig. Hovrätten valde dock inte att avslå ansökan med hänvisning till hyreshöjningen, utan motiverade avslaget med hyresgästintresset av att lägenhetens planlösning inte förändras.⁷ Även om hyreshöjningar ofta beaktas är det alltså sällan som de ges en sådan tyngd att hyresvärdens ansökan avslås. Detta avspeglar sig också i att andelen avslagna ansökningar är mycket låg.

3.2 Svårt att beakta ännu ej förhandlad hyreshöjning

Ofta har den hyra som ska utgå efter renoveringen inte förhandlats då hyresnämnden ska pröva om tillstånd ska ges. Hyresnämnden får inte inom ramen för tillståndsprövningen fastställa vilken hyra som

ska gälla efter renoveringen. Detta verkar i vissa fall leda till att hyresnämnden inte beaktar hyreshöjningen inom ramen för tillståndsprövningen, utan utgår från att hyran efter renoveringen kommer att bli skälig, eftersom den ska förhandlas eller fastställas enligt bruksvärdesprincipen. Liknande uttalanden förekommer relativt ofta, se tabell 1.

Exempel 1, ur Svea hovrätts beslut i mål nr 3061-06

”De flesta hyresgästerna har som grund för sitt bestridande även åberopat de hyreshöjningar som kommer att ske efter det att förbättringsåtgärderna fullföljts. Hyran efter en ombyggnad fastställs – om parterna inte kommer överens – i hyresnämnden efter en bruksvärdesbedömning. Hyresnämnden saknar möjlighet att i nu aktuellt ärende ta ställning till den hyra, som kan komma att utgå efter en ombyggnad enligt vad hyresnämnden ovan lämnat tillstånd till. De hyreshöjningar som kan förväntas komma till följd av åtgärderna medför därför ingen annan nämndens bedömning i fråga om tillstånd ska beviljas eller inte.”⁸

Resonemanget i exemplet är problematiskt eftersom det tycks innebära att hyresnämnden i detta fall inte lagt en eventuell hyreshöjning till grund för prövningen av om åtgärderna ska tillåtas eller inte, trots att detta enligt förarbetena är ett hyresgästintresse som ska beaktas.⁹ Även om det stämmer att hyresnämnden i en senare process kan fastställa hyran till ett skäligt belopp så innebär det inte att åtgärderna för den skull automatiskt blir skäliga. Hyresnämnden kan nämligen inte i den senare processen på nytt

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

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

8 Svea hovrätts beslut i mål nr 3061-06, den 9 januari 2007.

9 Prop. 2001/02:41, s. 25.

ta ställning till om förbättringsåtgärderna varit alltför omfattande, utan ska utgå från det bruksvärde som lägenheten har. Om mycket omfattande standardhöjande åtgärder godkänns blir mycket stora hyreshöjningar skäligen.

Visserligen kan nämnden, om hyran höjs i väsentlig grad, välja att ”trappa” hyran, det vill säga att låta hyreshöjningen få gradvis effekt över flera år, men förr eller senare kommer hyran oundvikligen att höjas. Dessutom kan hyresnämnden välja att inte trappa hyran med hänvisning till att den är en följd av godkända förbättringsåtgärder.¹⁰

Frågan om en eventuell hyreshöjning måste alltså beaktas i prövningen av om en åtgärd ska tillåtas. Annars tas inte hyresgästens intresse av att hålla hyran nere till vara.

En välvillig tolkning av uttalandena i beslutsskäl är att de utgör en upplysning till hyresgästerna om att hyran kan skälighetsprövas, och att hyresnämnderna och hovrätten ändå beaktar eventuella hyreshöjningar i prövningen av om tillstånd ska ges. I vissa beslut konstateras i andra delar av skälen att lägenhetens standard inte går utöver vad hyresgäster kan önska, vilket kan tolkas som att standarden inte är sådan att de hyreshöjningar som följer på åtgärden skulle kunna göra åtgärderna oskäligen. I andra mål som placerats i kategori tre verkar det dock som att domstolarna förlitar sig på att bruksvärdessystemet ska skydda hyresgästen även vid mycket stora höjningar.

3.3 Relativt höga hyreshöjningar tillåts

Eftersom det sällan framgår av besluten hur hög hyra som kan följa på de godkända förbättringsåtgärderna går det inte att uttala sig säkert om vilka hyresnivåer som har accepterats. Däremot finns bland de undersökta besluten från Svea hovrätt flera fall där hyreshöjningar på 25–30 % inte har ansetts tillräckliga för att åtgärderna ska anses vara oskäligen.¹¹

4 Vilken standard kan en hyresgäst motsätta sig?

En central fråga i prövningen av tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten är vilken standard som åtgärderna kommer att leda till. Innan lagändringen 2002 rådde en praxis som innebar att hyresgästen i princip inte kunde hindra åtgärder som innebar att lägenheten uppnådde nybyggnadsstandard.¹² Genom lagändringen 2002 skulle hyresgästerna ges inflytande även över åtgärder som utgjorde nybyggnadsstandard. Ända sedan dagens system för hyresgästinflytande infördes 1997 har tanken varit att hyresgäster ska ha en reell möjlighet att påverka mer än bara rena lyxrenoveringar.¹³

Trots detta förekommer det ofta att hyresnämnderna och Svea hovrätt uttalar att en åtgärd inte kan vara oskäligen eftersom den inte utgör en lyxrenovering. I vissa fall tycks det göras i förbifarten, men i flera fall tycks det faktum att en åtgärd inte är ”onödigt lyxig” göra att hyresgästens intresse av att bibehålla en låg hyra enligt domstolen inte kan väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden inte genomförs.

Exempel 2, ur Svea hovrätts beslut i mål nr 6911-13

”Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att de åtgärder som hyresvärden önskar genomföra inte kan anses som lyxrenovering. Därmed är de hyreshöjningar som kan förväntas följa på åtgärderna inte skäl att vägra tillstånd till dem.”¹⁴

Av förarbetena till både 1997 års och 2002 års lagändring framkommer att hyresgästen ska ha inflytande över fler åtgärder än rena lyxåtgärder. Ändå används begreppet ”lyxåtgärder” ofta används i hovrättens skäl för beslut. Det räcker inte att konstatera att en åtgärd inte utgör en lyxrenovering för att den ska godkännas om det finns hyresgästintressen som talar emot att den genomförs. Även åtgärder som inte utgör lyxåtgärder kan ligga en bra bit över vad som är lägsta godtagbara standard och ska omfattas av hyresgästinflytandet. Att det sedan krävs mer

¹⁰ Prop. 2009/10:185, s. 72.

¹¹ Se bl.a. Svea hovrätts beslut i mål nr 4846-06, den 7 december 2006, i mål nr 4124-12, den 19 december 2012, och i mål nr 11341-13, den 25 februari 2014.

¹² Prop. 2001/02:41, s. 24.

¹³ Prop. 1996/97:30, s. 68, prop. 2001/02:41, s. 24.

¹⁴ Svea hovrätts beslut i mål nr 6911-13, den 24 februari 2014.

starka skäl från hyresgästens sida för att förhindra en mer måttlig renovering är en annan sak.

I 13 % av de beslut som fattats av Svea hovrätt sedan lagändringen används uttrycket ”lyxåtgärder” eller liknande formuleringar. I vissa av besluten används uttrycket tillsammans med andra sätt att beskriva åtgärderna, som att åtgärderna varit vanliga vid senare års renoveringar eller att åtgärderna utgör modern standard.¹⁵ Sådana bedömningar tycks vara mer i linje med förarbetena, eftersom de inte lika kategoriskt som i exemplet ovan utesluter att även åtgärder under lyxåtgärder skulle kunna vara oskäliga. I flera av målen tycks dock bedömningen av åtgärdernas oskälighet på grund av hyreshöjningar endast göras utifrån om åtgärderna är lyxåtgärder eller inte, som i exempel 2. Detta stämmer dåligt överens med lagens syfte.

5 Vilken betydelse har lagändringen 2002 fått?

5.1 Stor skillnad i bedömningar, liten skillnad i utfall

Vid en jämförelse mellan Svea hovrätts praxis före och efter lagändringen är det uppenbart att hovrätten betydligt oftare redovisar att den beaktat en

hyreshöjning i sina skäl för beslut efter lagändringen. Av de undersökta beslut som prövats enligt den gamla lydelsen av 12 kap. 18 f) § jordabalken redovisade hovrätten inte i något fall att den tagit hänsyn till en hyreshöjning i sin bedömning. Bland de beslut som prövats enligt den nya lydelsen har så skett i 45 % av fallen. Om ökningen beror på att domstolarna i högre utsträckning beaktat intresset av att bibehålla en lägre hyra, eller snarare att de oftare skrivit ut att de gjort det, går inte att avgöra.

Skillnaden i utfall före och efter lagändringen är dock inte särskilt stor. Som tidigare nämnts godkänns nästan alla ansökningar om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten, och detta är inte någon förändring jämfört med tidigare praxis. En hyresvärd har fortfarande mycket goda chanser att få tillstånd av Svea hovrätt. Detta talar för att lagändringen inte fått något större genomslag, med reservation för att andelen bifall och avslag även beror på vilken typ av ansökningar som görs och hyresgästernas benägenhet att motsätta sig hyresvärdens förslag.

Tabell 3 – beaktande av hyreshöjning före och efter lagändringen

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

Tabell 4 – andel bifall och avslag i Svea hovrätt före och efter lagändringen

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

¹⁵ Se t.ex. Svea hovrätts beslut i mål nr 3061-06, den 9 januari 2007, där en ingående bedömning av åtgärdernas skälighet görs av hyresnämnden, även om nämnden också konstaterar att åtgärderna inte utgör en lyxrenovering.

5.2 Oklar övergång till nya lydelsen av lagen

En vanlig formulering i hyresnämndernas och hovrätternas beslutsskäl är att de av hyresvärderna önskade åtgärderna är sådana som fått tillstånd de senaste åren, och att de därmed kan godkännas. Det görs sällan någon mer ingående redovisning av vilka åtgärder som generellt kan tillåtas, eller vilka tidigare prövningar som åsyftas i skälen.

I flera beslut från 2003 och 2004 har hovrätten godkänt de föreslagna åtgärderna, och i skälen bland annat hänvisat till att de varit av sådan omfattning som då hade varit vanlig vid senare års renoveringar av fastigheter i samband med stambyten.¹⁶ Med tanke på att det vid dessa tillfällen bara hade gått ett par år sedan lagändringen trätt i kraft – och ännu kortare tid sedan den faktiskt börjat tillämpas på ansökningarna – så framstår det som att hovrätten i dessa mål inte fäst någon avgörande vikt vid lagändringen, och utgått från rättspraxis enligt en gammal lagstiftning. Kanske har detta bidragit till att lagändringen inte fått större genomslag.

6 Slutsatser

När 12 kap. 18 f) § jordabalken ändrades 2002 var ett huvudsyfte att hyresgästerna skulle få ett starkare inflytande. Tanken var att hyresnämnderna inte bara skulle beakta hyresgästintresset av att få en modern lägenhet med god standard, utan också att andra intressen skulle kunna beaktas. I förarbetena angavs specifikt att hyresgästens intresse av att bibehålla en lägre hyra skulle vägas in i hyresnämndens prövning.

Undersökningen visar att lagändringen har fått genomslag på så sätt att hyreshöjningar oftare omnämns i beslutsskälen i tillståndsmål. I Svea hovrätt omnämns hyreshöjningar som något som har prövats konkret i det enskilda fallet i hela 45 % av besluten efter lagändringen, jämfört med 0 % före lagändringen. Däremot tycks den inte ha lett till någon skillnad i utfall i de beslut som fattas. I Svea hovrätt har endast 1 % av alla ansökningar avslagits från lagändringen 2002 till slutet av 2015, och inget av dessa avslag har motiverats med att hyreshöjningarna som åtgärderna skulle leda till skulle vara alltför höga. Mönstret är i princip identiskt i hyresnämnden i Stockholm och liknande i hyresnämnden i Malmö. Detta trots att hyreshöjningarna i vissa av de mål som undersökts har uppgått till 25–30 %.

I de beslut där hyresnämnden eller hovrätten avslagit någon del av hyresvärdens ansökan har detta framför allt gjorts i mål som rör planlösningsändringar. Av de beslut som undersökts har hyreshöjningar inte i något fall lett till att hyresvärdens ansökan om tillstånd har avslagits. Detta stämmer illa överens med förarbetena till lagändringen 2002, som angav att hyresgästens intresse av att undvika en hyreshöjning skulle beaktas, och att hyresgästen skulle få ett reellt inflytande över fler åtgärder än rena lyxrenoveringar.

Dagens regler tycks inte skydda hyresgästerna mot omfattande renoveringar och oönskade hyreshöjningar i särskilt hög utsträckning. I viss mån bör detta kunna avhjälpas genom en förändrad rättstillämpning i de delar där dagens tillämpning stämmer dåligt överens med lagstiftarens intentioner. Eventuellt bör även 12 kap. 18 f) § jordabalken ändras för att stärka hyresgästernas inflytande, och för att i slutändan tillförsäkra dem ett effektivt besittningsskydd.

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