

Hyresnämnden i Stockholm
Rotel 4
Box 8301
104 20 Stockholm



Stockholm den 12 februari 2013

**Ärende nr 3565-12, Wåhlin Fastigheter AB ./ Nina Johansson m fl angående
ändring av hyresvillkor enligt 24§ hyresförhandlingslagen**

Beredd möjlighet att inkomma med slutanförande får Wåhlin Fastigheter AB (i fortsättningen Wåhlin) anföra följande.

1. Bakgrund och förutsättningar för nämndens prövning

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran fastställas till skäligt belopp. Det är alltså hyresnämndens uppgift att fastställa vad som är skälig hyra för ett visst hyresobjekt. 55 § säger vidare att hyran inte är att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

I 2012 års förhandlingar med Hyresgästföreningen har Wåhlin yrkat omkring 10 % i hyreshöjning från och med den 1 januari 2012 avseende lägenheterna belägna i fastigheten Klingan 5 med adress John Bergs plan 6 i Stockholm. Som stöd för sitt yrkande har Wåhlin i första hand anfört att den begärda nivån är den hyresnivå som blir resultatet vid tillämpning av den hyressättningsmodell som förhandlats fram mellan Fastighetsägarna Stockholm, de tre kommunägda bostadsbolagen i Stockholm och Hyresgästföreningen och som benämns Stockholmsmodellen. Ett antal hyresgäster i fastigheten har motsatt sig en tillämpning av den aktuella modellen. Efter frånträdande har Wåhlin hänskjutit tvisten till hyresnämnden för prövning.

1.1 Sammanfattning av frågeställningarna i målet

De nya hyror som Wåhlin yrkar för lägenheterna i rubricerade fastighet är skäliga enligt 12 kap 55 § jordabalken. Som stöd för yrkandena har Wåhlin alltså åberopat den så kallade Stockholmsmodellen och gjort gällande att en tillämpning av modellen leder till skäliga hyror.

Motparten, 9 av 29 hyresgäster i fastigheten, har åberopat ett antal lägenheter som direkt jämförbara. I andra hand åberopas dessa lägenheter och ett antal andra som bakgrundsmaterial vid en skälighetsbedömning.

Wåhlin gör härjämte gällande att allt av motparten åberopat jämförelsematerial måste underkännas, eftersom hyran i de åberopade lägenheterna *för det första* bestämts med utgångspunkt

i de allmännyttiga bostadsföretagens tidigare hyresnormerande roll och skyldighet att följa självkostnadsprincipen. Hyrorna är därför lägre än skulle ha varit om man istället tillämpat affärsmässiga principer vid hyressättningen. *För det andra* skulle det strida mot regelsystemet för bruksvärdeprincipen att vid jämförelsen använda hyror som klart avviker från vad som kan anses vara skälig hyra med hänsyn till att lägesfaktorn har haft för liten inverkan på hyressättningen.

Wählin har för sin del åberopat ett antal jämförbara lägenheter som bakgrundsmaterial. De lägenheterna har en förhandlad hyra som överensstämmer med den hyressättning som följer av Stockholmsmodellen.

Motparten har anfört att en skälighetsbedömning enbart ska grundas på en jämförelse mellan hyrorna i provningsfastigheten och andra hyror för lägenheter i Stockholm. Motparten har även gjort gällande att det inte finns någon Stockholmsmodell och att den, om den funnits, inte får läggas till grund för skälighetsbedömningen.

Wählin har som stöd för skälighetsbedömningen, utöver modellen och de jämförbara lägenheterna, åberopat bostadssökandes extremt stora efterfrågan på hyreslägenheter i Stockholm, dels generellt och dels den än större efterfrågan på lägenheter i Stockholms innerstad. Som bevisning har Wählin åberopat utredningar om att bostadskostnaderna på bostadsrättsmarknaden är avsevärt högre än den yrkade hyran och att bostadsförmedlingens köer visar att nu utgående hyror är alltför låga.

Motparten har hävdad att det saknas stöd för att åberopa efterfrågan vid provning av hyra.

Wählin har slutligen hävdad att det kan strida mot EU-rätten att förändringarna i hyresregleringen inte får avsett genomslag vid hyressättningen.

1.2 Skyddsregeln i 12 kap 55 § 5 st

Lagstiftaren förutsåg att den nya lagstiftningen skulle kunna leda till stora hyreshöjningar (jfr propositionen 2009/10:185 sid 69). Det infördes därför en ny skyddsregel. I exemplet i propositionen (sid 92) utgår man från en hyreshöjning från 7000 kr till 8200 kr dvs 17 procent. I exemplet anser man att en sådan höjning ska delas upp på två höjningar. Wählin kan acceptera en något längre implementeringsperiod.

2. Frågan om jämförbarheten hos åberopat material

Motparten har gjort gällande att direktjämförelse ska göras med ett stort antal lägenheter. Wählin menar att de åberopade jämförelseobjekten inte kan användas vid en direkt jämförelse. De av motparten åberopade lägenheterna skiljer sig i alltför hög grad från provningslägenheterna. Det gäller framför allt kvalitén och omfattningen av upprustningen. Standarden i kök och badrum i flera av jämförelseobjekten är lägre än i provningsobjekten, i några jämförelselägenheter finns störande trafikbuller. Dessutom saknar vissa av jämförelsefastigheterna sådana för bruksvärdet väsentliga funktioner som hiss och balkonger.

Skilnaderna framgår även genom de olika taxeringsvärden och värdeår som åsatts provningsfastigheten i förhållande till jämförelsefastigheten. John Bergs Plan 6 har ett högre taxeringsvärde och senare värdeår än de fastigheter som åberopats som jämförelse av motparten. Jämförelseobjekten håller enligt Wählins mening en genomgående lägre standard än provningsfastigheten och sådant måste tillåtas att ge motsvarande genomslag på hyran. Med den restriktiva fasta praxis som hyresnämnden har när det gäller direktjämförbarhet kan det av motparten åberopade jämförelsematerialet inte användas i målet.

Wåhlins har för sin del åberopat jämförelse med ett antal lägenheter på Ruddammen i Stockholm. De åberopade objekten är inte direkt jämförbara men väger tungt som bakgrundsmaterial vid skälighetsbedömningen. Lägenheterna har en förhandlad hyra som är korrekt utifrån en tillämpning av Stockholmsmodellen. Wåhlins menar att en sådan jämförelse har stora fördelar både för hyresnämnden och parterna, men även för hyresmarknaden i stort. Hyressättning som knyter an till en i förväg fastställd modell ger förutsebarhet och trygghet inte minst ur förvaltnings- som investeringsperspektiv.

2.1 Hyressättningen av hyresgästernas jämförelseobjekt

Bland motpartens jämförelsematerial märks Arbetarbostadsfondens fastigheter Drakdödaren 1 och 3 med adress Stadshagsplan 1-7 och Stadshagsvägen 18-22. Hyreslägenheterna i dessa fastigheter har, märkligt nog, bland de högsta hyresnivåerna i motpartens jämförelsematerial. Av fondens hemsida www.arbetarbostadsfonden.se/omfonden/affarsplan.html framgår nämligen att fonden ska tillhandahålla bostäder till *rimliga hyror* och med god kvalitet åt främst arbetare eller därmed jämställda folkbokförda i Stockholm. Detta är uppenbarligen en icke affärsmässig begränsning vid hyressättningen. Då de högsta hyrorna i jämförelsematerialet uttryckligen är lågt satta, får övriga objekt som motparten har åberopat och som alltså har än lägre hyror, anses vara oskäligt låga.

Stockholms bostadsmarknad är en marknad med stort efterfrågeöverskott vilket leder till många problem. Lägesfaktorn har historiskt sett tillmätts för liten betydelse vid hyressättningen. Detta har de förhandlande parterna varit ense om och det är också med den utgångspunkten som de *gemensamt* tagit fram Stockholmsmodellen.

Om hyresnämnden trots Wåhlins invändningar ovan skulle finna att någon eller några av de av motparten åberopade lägenheterna är direkt jämförbara gör Wåhlin gällande att de oavsett detta inte får användas vid hyressättningen. Det finns två skäl för att i målet inte tillåta direktjämförelser och hänvisning till bakgrundsmaterial i form av hyror.

- I. Hyrorna i Stockholm är inte tillräckligt anpassade till lägesfaktorn i bruksvärdesystemet. Hyrorna i Stockholm får därför, generellt sett, inte läggas till grund för hyressättningen. Detta följer av reglerna om korrekt hyra och av den utveckling av de reglerna som finns i propositionen 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*
- II. De utgående hyrorna i Stockholm har fastställts under den tid då de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm var hyresnormerande. Deras hyressättning grundades på självkostnadsprincipen. Genomslagskraften för självkostnadsprincipen är alltså total. Hyrorna i Stockholm är därför, generellt sett, lägre än vad de skulle varit om de satts på ett affärsmässigt sätt. Utgående hyror i Stockholm överensstämmer därför inte med gällande lagstiftning och kan därför, generellt sett, inte anses vara korrekta.

Wåhlin bygger sitt påstående under punkt I på följande:

Genom reformeringen av bruksvärdesystemet den 1 januari 2011 har villkoren för att få använda jämförelsematerial skärpts. Detta framgår bland annat av propositionens författningskommentar, propositionen 2009/10:185 sid 91. Regeringen uttalar

På motsvarande sätt som det tidigare krävts att hyressättningen i de allmännyttiga jämförelselägenheterna är korrekt krävs det att de hyror som kommer till uttryck i förhandlingsöverenskommelserna ligger inom ramen för en rimlig tolkning av bruksvärdet. Det finns alltså en möjlighet att bortse från förhandlad hyra

om den klart avviker från vad som bör vara skälig hyra (jfr prop. 1974:150 s.471)

Samma tankegång redovisas i propositionen 2009/10:185 sid 65 – 66 under rubriken *En normerande roll för kollektivt förhandlade hyror*.

I dagens system finns det vid den hyresprövning som hyresnämnden ska göra ett visst utrymme för att bortse från jämförelselägenheter om dessa inte är korrekt prissatta (prop. 1974:150 s.471 och det s.k. S:t Eriksmålet). På motsvarande sätt bör det med en normerande roll för kollektivt avtalade hyror finnas en möjlighet att bortse från hyror om dessa klart avviker från vad som kan anses vara skälig hyra. Något uttryckligt stadgande om detta bedöms - liksom i nuvarande reglering - inte vara nödvändigt.

Orsaken till att det inte bedöms vara nödvändigt med ett uttryckligt stadgande är att regeringen utgår från att hyresnämnd och Svea Hovrätt ska bygga bedömningen av skälig hyra på en "rimlig tolkning av bruksvärdet".

Hyresnämnden förväntas alltså underkänna förhandlingsöverenskommelser som jämförelsematerial om en jämförelse skulle leda till oskäliga hyror. Wåhlin hävdar att det är fallet i detta mål.

Kraven på hyresnämnden har genom den nya lagstiftningen - att alla förhandlingsöverenskommelser kan vara normerande - alltså förändrats något. Frågan diskuteras i betänkandet *Eu, allmännyttan och hyrorna* där det föreslogs en särskild regel, att alla hyror ska kunna vara normerande *om inte särskilda skäl talar för annat*. Utredaren skriver på sid 548 i betänkandet:

Den nya hyresnormen är inte lika stark som den gamla. En kollektivt avtalad hyra ska nämligen anses som normerande om inte särskilda skäl talar för annat. Innebörden av detta är att en hyra som bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse ska vara normerande endast om hyran ligger inom ramen för en rimlig tolkning av bruksvärdet och ett hänsynstagande till ett eventuellt påtagligt efterfrågeöverskott eller efterfrågeunderskott. Den närmare innebörden av denna avgränsning i det enskilda fallet måste överlämnas till rättstillämpningen.

Förarbetena till den nya lagregeln är alltså tydliga med att den åberopade hyran måste ligga inom ramen för en rimlig tolkning av bruksvärdet. Och det är rättstillämpningen, det vill säga hyresnämnd och hovrätt, som ska göra bedömningen. Jur. dr Per Norberg utvecklar i sitt rättsutlåtande hur hyresnämndens roll förändrats. Wåhlin återkommer till det.

2.2 Icke korrekta hyror på grund av självkostnadsprincipen

Wåhlin bygger sitt påstående under punkt II på följande:

Wåhlin anser, som ovan nämnts, att jämförelse generellt sett inte får ske med lägenheter i de fastigheter där hyran byggs på de kommunägda bostadsföretagens hyror eftersom hyrorna beslutats före ändringarna i regelsystemet den 1 januari 2011.

Wåhlin har åberopat Hans Linds och Stellan Lundströms promemoria *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*, som redovisas nedan under rubriken *Affärsmässigheten har betydelse för skälighetsbedömningen*. Lind och Lundström menar bland annat att eftersom självkostnadsprincipen hos de kommunägda bostadsföretagen nu ersatts av regler om affärsmässighet är den allmänna hyresnivån i Stockholm idag för låg.

Hyresnivån i Stockholm bestäms genom de årliga regionala hyresförhandlingarna mellan fastighetsägarna och Hyresgästföreningen Region Storstockholm). Fastighetsägarparten som tidigare endast representerades av de kommunägda bostadsföretagen i Stockholm har numera

kompletterats med Fastighetsägarna Stockholm. Höjningen av hyrorna innebär oftast en generell uppräknings på cirka två procent. I grunden är det fråga om ett inflationsskydd tillsammans med det kostnadsfördyringar som det kommunägda bostadsföretaget på orten kunde redovisa. Under senare tid har inflationsskyddet kombinerats med ett litet schabloniserat lägestillägg. Därefter implementeras den regionala överenskommelsen genom förhandlingsöverenskommelser för respektive fastighet. Det finns inte annat än undantagsvis utrymme för mer noggranna överväganden rörande bruksvärdet i fastigheten. Det har på grund av HGFs inställning inte heller varit möjligt att vid de årliga förhandlingarna diskutera förändringar i hyresnivån med åberopande av den nya lagstiftningen. Bruksvärdeprövningar, där kvaliteterna i en specifik fastighet går igenom, brukar i Stockholm framför allt ske efter ombyggnader.

Pelle Björklund, VD för Svenska Bostäder, tidigare VD för Stockholms hem och ordförande i Hyreskommittén för Stockholm framförde under vittnesförhört att avkastningskraven från ägaren skärpts som en konsekvens den nya lagstiftningen. Han framhöll att hyrorna inte varit affärsmässiga och att det till och med varit svårt att hos Hyresgästföreningen få gehör för att hyrorna skulle täcka självkostnaderna. På fråga förklarade han också att man inte kan driva företaget genom att kompensera underskott i förvaltningen med försäljning av fastigheter. Om man undantar vinsterna för fastighetsförsäljning och bidrag från staden i form av nedsatt avkastningskrav (kallat Stimulans för Stockholm), har bolaget under senare år gått med förlust.

Inte i någon av de av motparten åberopade jämförelseobjekten har man genomfört någon sådan genomgripande omvärdering av hyressättningen efter 1 januari 2011. Det gäller för övrigt flertalet hyreshus i Stockholm, vilket får till följd att en stor del av hyrorna i Stockholm, främst i innerstaden, i praktiken alltjämt är hårt knutna till självkostnadsprincipen. En fortsatt hyressättning grundad på jämförelser utan en närmare värdering av bruksvärdet kommer tveklöst att konservera de nuvarande hyresnivåerna och därmed de kommunägda bostadsföretagens hyresnormerande roll. Det kan inte vara lagstiftarens mening och det kan strida mot EU-rätten.

Att på ett generellt sätt motivera hyressättningsbeslutet med en hänvisning till det av hyresgästerna åberopade jämförelsematerialet eller till hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten är därför med hänsyn till lagändringen enligt Wählin uppfattning inte möjligt.

Wählin åberopar som ovan nämnts själv vissa lägenheter som bakgrundsmaterial. Dessa lägenheter har emellertid bedömts och poängberäknats enligt Stockholmsmodellen och med tillämpning av poängvärdet 6 kr är dessa lägenheters nuvarande hyra skälig, trots att hyresnivån bestämdes före reformen. Det finns givetvis ett stort antal lägenheter i Stockholm som kan anses korrekta och väl överensstämmer med de krav man kan ställa på grund av affärsmässighet och med adekvat tillämpning av bruksvärdefaktorer.

Eftersom det inte finns några direkt jämförbara lägenheter skall hyran i prövningslägenheterna sättas efter en skälighetsbedömning. I den delen vill Wählin framföra följande.

3. Stockholmsmodellens betydelse

3.1 Frågan om det finns en Stockholmsmodell mm

Den redovisning som gjordes av Stockholmsmodellen vid förhandlingen i hyresnämnden av Henrik Tufvesson har inte lett till några invändningar från motparten. Invändningar har varken riktats mot den inbördes viktningen av bruksvärdeparametrarna eller poängsättningen av faktorerna. Detsamma gäller beräkningen av poäng för prövningsfastigheten.

Motparten har påstått att Stockholmsmodellen inte har antagits av Hyresgästföreningen och därför inte till någon del är gällande.

Wåhlin menar att minnesanteckningarna från Hyreskommitténs (i det följande benämnt HK) möten sammantaget med de vittnesmål som lämnats av Stockholmsshems vice vd Mikael de Faire och Svenska Bostäders VD Pelle Björklund styrker att Hyresgästföreningen antagit modellen, så som den kommer till uttryck i handlingen *Stockholmsmodellen Beslutsunderlag 18 maj 2011*

Av minnesanteckningarna framgår alltså att HK rekommenderade parterna på hyresmarknaden att anta Stockholmsmodellen den 18 maj 2011. Beslut i frågan skulle tas av respektive ledning i de kommunägda bolagen som också skulle informera respektive styrelse. För Fastighetsägarna Stockholm skulle beslutet tas i styrelsen. För Hyresgästföreningen krävdes inget nytt beslut men modellen skulle förankras i samtliga förhandlingsdelegationer. Enligt vittnesmålet med Terje Gunnarson hade formellt beslut tagits redan våren 2009 i Hyresgästföreningens regionfullmäktige och delegationerna hade egentligen inte beslutanderätt. Fastighetsägarsidan gavs intrycket att förankringsarbetet inte skulle innebära något hinder, men från fastighetsägarsidan framhölls att det var viktigt att processen inte skulle leda till förseningar.

Terje Gunnarson, ordförande i Hyresgästföreningen region Storstockholm, Göran Hellberg, förste ombudsman och högste tjänsteman inom Hyresgästföreningen region Storstockholm och Maria Palme, förhandlingschef, får åtminstone som grupp anses ha ställningsfullmakt för Hyresgästföreningen i Stockholm. Varken av minnesanteckningar eller på annat sätt har HK eller Fastighetsägarna Stockholm fått något besked, varken skriftligen eller muntligen, om att Hyresgästföreningen inte godtar Stockholmsmodellen.

Tvärtom talar det mesta för att HGF accepterat själva modellen och kartan. Fyra exempel:

- Vid ett tillfälle, som Mikael de Faire berättat om i sitt vittnesmål, har kommitténs ordförande velat få en ändring till stånd vad gäller indelningen av områden (kartan). Hyresgästföreningen sade bestämt nej till detta med motiveringen att det skulle äventyra Stockholmsmodellen som ju antagits av Hyresgästföreningens fullmäktige med nuvarande områdesindelning. Detta talar med styrka för att Stockholmsmodellen accepterats av Hyresgästföreningen.

- I den avsiktsförklaring som överlämnades av Hyresgästföreningen vid kommittémötet den 10 oktober 2011 och som återopas som skriftlig bevisning kan man läsa: "Nästa steg i parternas arbete ska enligt Hyresgästföreningen vara att konkretisera Stockholmsmodellen enligt följande." (min understrykning). Man lär väl inte kunna konkretisera det som inte finns.

- I de årliga hyresförhandlingarna mellan Stockholmsshem och Hyresgästföreningen används inte bara kartan och områdesindelningen utan även andra parametrar i Stockholmsmodellen, berättade Mikael de Faire i sitt vittnesmål. I det vardagliga arbetet och i relationen mellan Stockholmsshems företagsledning och Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation är alltså Stockholmsmodellen realitet.

- I HGFs nyligen utgivna skrift *Vad är rätt hyra i Stockholm* kan man läsa:

"Den geografiska indelningen baseras på det mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Stockholms stads allmännyttor, vedertagna systemet med områdesindelningen A- K"

Det får anses styrkt att parterna på hyresmarknaden i Stockholm har antagit Stockholmsmodellen. Och att modellen är ett levande dokument i det vardagliga arbetet.

3.2 Är poängvärdet 6 kr skäligt?

Vittnet Erik Elmgren från Hyresgästföreningen F har i sitt vittnesmål redogjort för hur ett antal kommunägda bostadsföretag i olika städer har räknat ut poängvärdet (k-värdet) när hyressättningen inom respektive bestånd skulle omstruktureras. Man sänkte hyror i ytterområden där allt inte var uthyrt och höjde hyrorna i centrala delar på ett sådant sätt att de samlade intäkterna för företaget skulle bli oförändrade, ett "nollsummespel". Modellerna byggde på

överenskommelser mellan Kommunägda bostadsföretag och HGF. Privata fastighetsägare fick därefter anpassa sig till det kommunägda bostadsföretagets hyressättning. Hittills har sannolikt ingen privat fastighetsägare som behövt sänka sina hyror gått in i någon sådan modell med sina fastigheter.

Ett nollsummespel kunde HK inte införa i Stockholm vilket stod klart från början, av en mängd olika skäl, exempelvis:

- Det finns tre kommunägda bostadsföretag i Stockholm och det går därför inte att få fram ett enda k-värde (poängvärde). Ingen har hittills argumenterat för olika poängvärden i Stockholmsmodellen. Det skulle ju innebära olika hyror för likvärdiga lägenheter.
- För fastighetsägare som endast har ett hus, vilket är ca 70 procent av beståndet, kan en hyressänkning inte kompenseras av en hyreshöjning i någon annat hus. Sänkningen betyder därför en intäktsminskning för ett stort antal fastighetsägare och därmed en värdeminskning på fastigheterna som, om de är högt belånade, kan medföra kreditrisker, med allvarliga konsekvenser för samhället.
- Fastighetsägare, både privata och kommunägda, i grannkommunerna skulle få stora ekonomiska problem om hyrorna i deras bästa lägen (det vill säga närmast gränsen till Stockholms stad) skulle behöva sänkas.
- Nyproduktion och upprustning skulle omöjliggöras i ytterområden

Efter lagändringen finns nya argument, exempelvis:

- Hyressänkningar strider mot kravet på affärsmässighet hos de kommunägda bolagen i en situation när allt är uthyrt
- nollsummespelet bygger på förutsättningen att allmännyttan är hyresnormerande och det gäller inte längre.

Genom vittnesförhören med Pelle Björklund och Mikael de Faire om den handling som upprättades i samband med hyresförhandlingarna om 2012 års hyror, aktbil 36, är det klarlagt att handlingen inte innebär att de kommunägda bolagen anser att 0-summespel ska tillämpas vid implementeringen av modellen.

Sammanfattningsvis är de kommunägda bostadsföretagen i Stockholm och Fastighetsägarna helt eniga om att en hyressättningsmodell inte kan bygga på det så kallade nollsummespelet.

3.3 Beräkningen av poängvärdet

Motparten har alltså hävdade att nollsummespelet ska ge poängvärdet, dock utan att ange vilket poängvärde det skulle ge.

Utgångspunkten vid Fastighetsägarnas och de kommunägda bostadsföretagens beräkning av poängvärdet var att i princip inga hyror i Stockholm skulle sänkas. Ovan anförda argument mot nollsummespelet gäller även som skäl för att inte sänka hyror vid införande av någon hyressättningsmodell.

De hyror som teoretiskt sett skulle ligga närmast till för en sänkning är de lägenheter som har lägst bruksvärde och därmed skulle få lägst antal poäng enligt modellen. Beloppet 6 kr har därför framtagits på följande sätt. Ett antal fastigheter i miljonprogrammet som inte är ombyggda och som ligger i område K har poängsatts med avsikten att få fram de lägsta poängsummorna för lägenheter i Stockholm. Utgående hyra i respektive lägenhet 2012, ca 820-850 kr per kvadratmeter, har därefter dividerats med poängsumman vilket blir 6 kr i 2012 års hyresnivå.

Med tillämpning av poängvärdet 6 kr får alltså lägenheter i Stockholm som är av miljonprogramskaraktär, har lägst standard och finns i det bostadsområde som har lägst attraktionskraft,

varken högre eller lägre hyror vid implementeringen av Stockholmsmodellen. Med hänsyn härtill kan man inte med fog hävda att modellen införs för att höja hyrorna i Stockholm. Att det ändå blir fråga om höjningar i många fall är en konsekvens av att relationen mellan hyresnivåer i olika lägenheter är bestämd genom kompromissen, Stockholmsmodellen.

Det får därför anses klarlagt att 6 kr är ett skäligt poängvärde vid tillämpningen av Stockholmsmodellen. Modellen kan inte införas med nollsummespelet som utgångspunkt. Den kan inte heller införas med ett lägre poängvärde än 6 kr.

3.4 Får hyressättningsmodeller tillämpas vid hyressättning

Motparten har gjort gällande att hyresnämnden inte har möjlighet att vid en prövning av skälig hyra bestämma hyran med tillämpning av någon lokal modell. Motparten hänvisar till ärendet (ÖH 281-00) rörande hyressättningsmodellen Poängen i Umeå. Man kan emellertid inte dra den slutsatsen som motparten gjort av hovrättens beslut i Umeåmålet.

Av hyresnämndens beslut i Umeåmålet framgår att hyresförhandlingarna mellan fastighetsägaren och HGF strandat och ärendet hänskjutits till HN. Hyresvärden framställde inte yrkande om hyran med hänvisning till någon hyressättningsmodell. Hyressättningsmodellen hade alltså inte lagts till grund för diskussionerna om hyressättningen.

Hyressättningsmodellen diskuterades i Umeå vid denna tid och det framgår av beslutet att diskussioner även pågått om att det privatägda hyresbeståndet skulle förhandlas enligt modellen. Men så blev det inte.

Hyresnämnden ansåg att fastighetsägarens yrkanden om nya hyror var skäliga. I hovrätten åberopade några hyresgäster vissa värderingar eller parametrar i modellen som stöd för att få sin hyra sänkt. Man försökte helt enkelt *plocka russin ur kakan*. Fastighetsägaren vitsordade att privata fastighetsägare hade för avsikt att förhandla enligt modellen. Men han ansåg att det inte var förenligt med bruksvärdesystemet att låta enstaka värderingar från poängsystemet påverka hyresnivån för en lägenhet.

Hovrätten gick på fastighetsägarens linje och fann att *vad hyresgästerna åberopat om enstaka delkomponenter i lägenheternas bruksvärde* inte gav underlag för en annan bedömning än den hyresnämnden kommit fram till. Umeåmålet ger alltså inte alls stöd för uppfattningen att hovrätten har underkänt något hyressättningssystem.

Inte heller Hovrättens beslut (ÖH 7637-08) i det så kallade Norrköpingsmålet ger stöd för en sådan tolkning. Hyressättningsmodellen Rätt Hyra hade införts i Norrköping och hade tillämpats i det ifrågavarande fallet. Hyresnämnden hade sänkt den av hyresgästföreningen och fastighetsägaren överenskomna hyran och uttalat:

12 kap 55 § ger inget utrymme för att beakta det kollektivt framtagna poängberäkningssystemet "Rätt Hyra".

I hovrättsförhandlingen blev därför frågan om hyressättningsmodellens betydelse av stor betydelse. Hovrätten konstaterade i sitt beslut att

den aktuella förhandlingsöverenskommelsen ingåtts efter tillämpning av den modell för hyressättning som förhandlingsordningens parter kommit överens om att använda.

Detta redovisas endast som stöd för att, tillsammans med en del andra faktorer, ändra hyresnämndens beslut och fastställa förhandlingsöverenskommelsen.

Den mer generella frågan om vad hyresnämnden *får* grunda sin skälighetsbedömning på kom upp i Solnamålet/Wählinmålet (ÖH 3464-05) angående hyressättning i fastigheten Nordan

27. Hovrätten tog ställning till frågan i ett beslut 2006-10-02 i en preliminärfråga om EU-rättens tillämplighet och skriver på sid 39-40 bland annat.

Vid en mer renodlad eller allmän skälighetsbedömning är prövningen inte på samma sätt (som vid direktjämförelse) styrd av de kommunala bostadsföretagens hyror eller av någon annan särskilt dominerande faktor. Prövningen kan inkludera flera omständigheter som säger något om det allmänna hyresläget och den avslutande bedömningen är mer utpräglad skönsmässig till sin karaktär. (mitt tillägg inom parentes)

Det måste därför anses utrett att hyressättningsmodeller, som definitivt säger något om det allmänna hyresläget, får beaktas vid tillämpning av 12 kap 55 § jordabalken.

3.5 Modellernas nya roll genom 2010 års reform av bruksvärdesystemet

Enligt betänkandet (SOU 2008:38) *EU, allmännyttan och hyrorna* sid 465, krävs det att normerande hyror kan granskas utifrån en i förväg beskriven standard. Endast då blir granskningen så ingående och transparent att den fyller EU-rättens krav. I betänkandet föreslås därför att lagtexten ska innehålla en standard av vilken det ska framgå att det avgörande vid bedömningen av bruksvärdet ska vara hyresgästernas värderingar. Förslaget till standard genom ändring av 12 kap 55 § första stycket jordabalken var (ändringen med kursiv stil):

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till ett belopp *som är skäligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Vid bedömningen av bruksvärdet ska hänsyn tas till lägenhetens storlek, standard, planlösning och geografiska läge samt andra faktorer som har betydelse för hyresgästers värderingar*

I författningskommentaren till förslaget sägs i betänkandet, sid 542, att omskrivningen av den första meningen endast innebär ett förtydligande av vad som gäller sedan tidigare.

I propositionen 2009/10:185 tar regeringen upp denna fråga i avsnitt 8.2. Regeringen fäster stort avseende vid att bruksvärdeparametrarna ska följas. Regeringen menar emellertid att ansvaret för detta ska ligga på hyresmarknadens parter och hänvisar till det pågående arbetet med hyressättningsmodeller, propositionen sid 68:

Mot bakgrund av det arbete som påbörjats finns det goda skäl att anta att motiverade förändringar även fortsättningsvis kan åstadkommas av hyresmarknadens parter. Det finns därför inte anledning att föreslå att det i lagtexten ska uttryckas vilka faktorer som ska tillmätas betydelse vid bruksvärdebedömningen eller att närmare klargöra dessa faktorerers innebörd.

Man kan konstatera att parterna och deras modeller genom kopplingen till standarden i betänkandet ges en normerande roll som är avsedd att vara lika stark som en standard i en lagtext skulle vara.

Wåhlins slutsats är att hyressättningsmodeller genom reformen av bruksvärdesystemet har fått en ökad betydelse och *ska* beaktas vid hyressättningen.

4. Skälighetsbedömningen

4.1 Efterfrågans betydelse vid skälighetsbedömningen

I betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* föreslås en särskild efterfrågeregel som innebär att man med hjälp av kötider, BRF-priser med mera skulle kunna göra en skälighetsbedömning. I betänkandet beskrivs långa kötider och stor skillnad till BRF-priser som bevis för ett påtagligt efterfrågeöverskott. Det sägs bland annat, sid 543:

Skillnaden mellan hyrorna för två i övrigt liknande lägenheter som ligger i två olika geografiska lägen på en ort ska motsvara skillnaden mellan hur hyresgästerna värderar att bo i dessa geografiska lägen. Hyresgästernas värdering av ett geografiskt läge avspeglar sig i deras efterfrågan på lägenheter i detta läge

Efter kritik från främst HGF föreslogs ingen efterfrågerregel. Regeringen hänvisade istället uttryckligen till att frågan skulle lösas av parterna på hyresmarknaden.

Wählin har åberopat ett rättsutlåtande som upprättats av Rune Thomsson, tidigare chefjurist vid Fastighetsägarna Sverige, för att få en bedömning av efterfrågans betydelse vid skälighetsbedömningen.

Rune Thomsson anser inte att regeringen har en från betänkandet avvikande uppfattning vad gäller efterfrågans betydelse för skälighetsbedömningen. Rune Thomsson skriver i sitt utlåtande, sid 4:

Regeringen har i propositionen 2009/10:185 inte velat lägga fram förslag om precisering i lagtext av bruksvärdefaktorerna och deras betydelse. Men skälet för detta har inte varit ett avståndstagande från utredningens resonemang i och för sig om betydelsen av de olika bruksvärdefaktorerna utan endast den omständigheten att parterna på hyresmarknaden ansetts vara bäst skickade att utvärdera hyresgästernas värderingar. Propositionen kan därför enligt min mening inte ges den tolkningen att det vid hyressättning inte skulle vara möjligt att, när det gäller lägesfaktorns betydelse, ta hänsyn till de värderingar som återspeglas i ett efterfrågeöverskott, manifesterade genom t ex långa bostadsköer eller priser på bostadsrätter på den ort eller område som hyressättningen avser. Slutsatsen blir därför att, eftersom parterna uppenbarligen har möjlighet att ta sådan hänsyn i de kollektiva förhandlingarna, motsvarande möjlighet vid en bruksvärdeprövning, i fall där parterna inte kunna nå en kollektiv överenskommelse, måste tillkomma hyresnämnden, om sådan utredning läggs fram.

Får parterna ta hänsyn till bruksvärdefaktorer och olika stor efterfrågan på lägenheter måste alltså även hyresnämnden kunna göra det. Och om parterna på hyresmarknaden i Stockholm inte kan lösa en hyressättningsfråga som behöver lösas, blir det hyresnämndens uppgift att lösa den, i vart fall när den, som nu, är kopplad till specifika lägenheter. Om man inte skulle ge hyresnämnden rätt att tillämpa samma bedömningsgrunder som man gör i förhandlingarna mellan parterna, skulle hyresnämndens roll framstå som ytterst egendomlig. Dessutom skulle förutsägbarheten och därmed rättssäkerheten försvagas.

Det råder ingen tvekan om att regeringen ansåg att frågan om efterfrågans betydelse behövde lösas. Om regeringen ansett att den bristande tillämpningen av lägesfaktorn inte var något problem, hade man knappast överlämnat till parterna att lösa det.

Det är mot denna bakgrund man ska se tillämpningen av Stockholmsmodellen. Modellen är en kompromisslösning och det är möjligt att argumentera för större skillnader mellan hyror än vad som följer av modellen. Men inom ramen för gällande lagstiftning ger modellen skäliga hyror.

4.2 Lägets inverkan på hyressättningen.

Bruksvärdesystemets syfte är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäliga hyror och trygga besittningsskyddet. Hyran enligt bruksvärdesystemet ska spegla marknadsvärdet av en lägenhet på en marknad präglad av långsiktig jämvikt. (jfr *EU, allmännyttan och hyrorna* sid 141)

Bland de faktorer som ligger till grund för bruksvärdet nämns i förarbetena även husets allmänna läge. Lägets betydelse för bruksvärdet har under 30 år emellertid kommit allt mer i bakgrunden och spelar inte den roll vid hyressättningen som den har för den genomsnittlige brukaren. Om detta är parterna ense och Stockholmsmodellen utgår från denna gemensamma analys.

Wåhlin behöver därför inte styrka att lägesfaktorn ska bedömas på det sätt sägs som sägs i Stockholmsmodellen. Men för att styrka att modellen kan läggas till grund för beslut om skäliga hyror åberopar fastighetsägaren viss, begränsad, bevisning.

Det finns många undersökningar gjorda om lägets betydelse. Wåhlin åberopar i målet en studie som har utförts av Evidens, *Värdering av stadskvaliteter*. Wåhlin menar, med stöd av författaren av studien, att studien - som bygger på 7000 köp av bostadsrätter - är en god indikator på hushållens betalningsvilja även för att bo i hyresrätt. Man tar i studien fram 8 stadskvaliteter som alla har en signifikant påverkan på bostadsrättspriset. Stadskvaliteterna är

Närhet till city
Tillgång till spårstation
Tillgång till gånggatur
Tillgång till urbana verksamheter
Tillgång till park
Tillgång till vatten
Kvartersform
Socioekonomiskt index

Enligt studien förklarar dessa stadskvaliteter 90 procent av variationen i pris för bostäder i flerfamiljshus i Stockholm. Studien som sannolikt är den mest omfattande som genomförts, bekräftar många hypoteser till exempel fördelen av att bygga stadsmässigt. "Den kända klyschan läge, läge, läge blir bekräftad" (studien sid 26.)

Enligt studien är betalningsviljan för bostadsrätt i bästa läge över 65 000 kr per kvm och för det sämsta läget under 15 000 kr per kvm. Skillnaden mellan bästa och sämsta läge för en likvärdig lägenhet i Stockholm är med detta sätt att räkna alltså över 50 000 kr per kvm, det vill säga mer än 300 procent.

Samtliga stadskvaliteter är en del av bruksvärdet i form av den så kallade lägesfaktorn och har beaktats även vid framtagandet av Stockholmsmodellen. Av Henrik Tufvessons framställning (bild 18) framgår att det finns en god överensstämmelse mellan modellens bedömningar och ovan nämnda stadskvaliteter.

Wåhlin hävdar att undersökningen utgör ett stöd för att lägesfaktorn i Stockholmsmodellen är riktigt beräknad, med konstaterandet att modellen har för små differenser mellan bästa och sämsta läge, vilket sammanhänger med att det är en kompromissprodukt.

För att Hyresnämnden ska kunna sätta en skälig hyra krävs att nämnden gör en bedömning av hur läget bör påverka hyresnivån i provningslägenheterna. Wåhlin anser det utrett att en tillämpning av Stockholmsmodellen ger en skälig hyra grundad på lägesfaktorn och bör läggas till grund för bedömningen.

4.3 Köerna har betydelse för skälighetsbedömningen

I betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* ansåg utredaren att bostadsköerna har betydelse. Utredaren skriver på sid 543.

Det finns olika indikationer på hur hög efterfrågan på lägenheter i ett visst läge är i förhållande till utbudet. En sådan indikation kan vara kötider hos bostadsförmedlingen

Detta förtydligas i utredningen och på sid 544 f sägs:

I vart fall en situation där en bostadssökande typiskt sett måste stå i kö i flera år för att erhålla en lägenhet i ett område, motiverar generellt sett höjda hyror i området.

Det förutsätter dock att köerna består över en tid. Den långa kötiden pekar på ett påtagligt efterfrågeöverskott och enligt betänkandet, sid 543, innebär det att hyran ska tillåtas att stiga.

Wåhlin åberopar en utredning från Stockholms stads bostadsförmedling om kötider i Stockholm. Bostadsförmedlingens VD, Lena Larsson Daag, redovisar i utredningen att i Stadshagen, där prövningsfastigheten ligger, är den genomsnittliga kötiden 10 år. Det är alltså fråga om en mycket lång kötid, vilket enligt Wåhlins mening bör få påverka hyresnivån.

Wåhlin hävdar att de långa kötiderna visar att hyresnivån i Stockholm är för låg och menar att detta sammanhänger med de kommunägda bostadsföretagens tidigare skyldighet att följa självkostnadsprincipen.

4.4 Bostadsrättspriserna har betydelse för skälighetsbedömningen.

I betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* ansåg utredaren att bostadsrättspriserna har betydelse för skälighetsbedömningen. Utredaren skriver på sid 543.

En annan (skillnad) kan vara skillnaden mellan priserna på bostadsrätter i olika lägen även om denna indikation måste användas med viss försiktighet. (min parentes)

Wåhlin har låtit en erfaren mäklare, Björn Isaksson, göra en utredning av vilken boendekostnad man skulle ha i en av lägenheterna i prövningsfastigheten, om det vore en bostadsrätt.

Wåhlins yrkande för den undersökta lägenheten är 8 400 kr i månaden. Det är fråga om en tvåa på 58 kvadratmeter som värderats till 3,4 mkr. Bostadskostnaden för en bostadsrätt i samma lägenhet, det vill säga lånekostnad på hela kapitalet plus årsavgift (uträknad som ett genomsnitt), skulle bli 10 927 kr per månad, det vill säga 30 procent högre än hyreskostnaden.

Björn Isaksson menar att jämförelsen är relevant eftersom bostadssökande har samma synpunkter på bruksvärdet i ett flerfamiljshus, oavsett om det är en hyresrätt eller en bostadsrättslägenhet. Man kan därför konstatera att ur ett boendekostnadsperspektiv är de yrkade hyrorna för lägenheten skäliga med hänsyn till boendekostnaden för att bo i en likadan bostadsrätt. Man kan även hävda att med hänsyn till boendekostnaden för bostadsrätter är hyresläget i Stockholm oskäligt lågt.

Wåhlin hävdar inte att man ska göra en direktjämförelse med bostadsrättslägenheter när man bestämmer hyran i en hyresrätt utan nöjer sig med att konstatera att kostnaderna för att bo i bostadsrätter är avsevärt högre än att bo i hyresrätt även med de höjningar som följer av Stockholmsmodellen. Bostadsrättspriserna åberopas alltså som stöd för att Stockholmsmodellen med ett poängvärde på 6 kr ger en skälig hyra.

I sammanhanget bör det påpekas att den nya lagstiftningen om uthyrning av egen ägd bostad tillåter en hyresnivå grundad på ägarens boendekostnader. Hyran på 10 927 kr per månad för lägenheten i det ovan nämnda exemplet är alltså skälig om det skulle vara en bostadsrätt som hyrs ut i andra hand. Även då är marknadsvärdet utgångspunkten vid en värdering och även då kan räntan beräknas till ca 4 procent. Till det kommer avgiften till bostadsrättsföreningen..

Wählin hävdar att en hyresnivå som anses skälig i en lagstiftning knappast kan anses oskälig i en annan.

4.5 Affärsmässigheten har betydelse för skälighetsbedömningen

Effekten av att de allmännyttiga bostadsföretagen ska slopa självkostnadsprincipen och bli affärsmässiga kommer på sikt att få en stor betydelse för hyresmarknaden i Stockholm. Vi har ovan redovisat Pelle Björklunds syn på de förändringar som blir följden av den nya lagstiftningen.

Lind och Lundström är professorer i fastighetsekonomi på KTH och de mest välansedda forskarna inom sitt område i Sverige. När det kort tid efter det att reformen införts uppstod diskussioner mellan parterna på hyresmarknaden av dessa effekter och innehållet i begreppet affärsmässighet lät organisationen Fastighetsägarna de båda forskarna undersöka frågan.

Wählin åberopar promemorian för att styrka påståendet att slopandet av självkostnadsprincipen och kravet på affärsmässighet hos de kommunala bostadsföretagen innebär nya förutsättningar för privata fastighetsägare att få sätta högre hyror.

Lind och Lundström säger att bakgrunden till den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag är de restriktioner som EU lägger på bostadspolitiken (s 4). De skriver:

I utredningen betonar man att EU:s regler är långt ifrån entydiga, men om man vill vara säker på att inte komma i konflikt med EU:s konkurrens- och statsstödsregler så ska man ålägga de allmännyttiga företaget att agera "affärsmässigt". Denna linje avspeglas i den aktuella propositionen. Alternativet som utredningen diskuterar hade varit att välja den linje man valt i Nederländerna.

För Nederländernas del krävde EU att man skulle dela upp de allmännyttiga företagen i två delar, en mindre del som hyr ut till behovande med subventionerade hyror och huvuddelen som är affärsmässig, utan subventioner som hyr ut till marknaden i övrigt. Detta genomfördes av Nederländerna.

Exemplet Nederländerna visar att det inte fanns någon möjlighet att i Sverige behålla allmännyttan i dess gamla funktion med låga hyror grundande på självkostnadsprincipen. Det skulle innebära ett otillåtet stöd till de allmännyttiga bolagen som skulle snedvrider konkurrensen.

I propositionen 2009/10:185 skriver regeringen på sid 43 under rubriken Affärsmässiga villkor:

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Bolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Lind och Lundström tar på sidan 7 i promemorian upp sin bedömning av begreppet affärsmässighet i den nya lagen:

Att agera affärsmässigt är att agera som ett långsiktigt privat företag i motsvarande situation. Denna strävan efter så hög långsiktig vinst som möjligt genom-syrar företagets alla beslut. Exempelvis prissättning/hyressättning, vilka förvaltningsinsatser man gör och vilka investeringar och underhållsinsatser som görs i beståndet.

Från ett perspektiv med konkurrensneutralitet är denna tolkning ganska självklar. Om ett offentligt företag t ex gör investeringar som inte uppfyller vanliga avkastningskrav eller sätter priser på en lägre nivå än vad ett privat företag skul-

le göra, innebär det rimligen en försämrad situation för de privata företag jämfört med en situation där det enbart fanns privata företag på marknaden.

Konkurrensneutralitet är ett nyckelord i framställningen. Det ska vara samma villkor för kommunägda som för privatägda bostadsföretag. Det betyder att det inte räcker med att det "går runt" för ett kommunägt bostadsföretag. Bolaget måste sträva efter långsiktigt maximal vinst (s 7)

Begreppet allmännyttigt syfte har av hyresgästföreningen tolkats som en inskränkning i affärsmässigheten. Men så är det inte säger Lind och Lundström. Det är istället ytterligare en restriktion, inte en uppmjukning av affärsmässigheten (sid 8).

Under rubriken *Affärsmässighet vid hyressättning* diskuterar Lind och Lundström den i målet aktuella frågan om hur affärsmässigheten påverkar hyresnivån, s 21.

Den enklaste ekonomiska modellen säger i denna situation att ett vinstmaximerande företag skulle höja hyran tills kön försvann. Företaget skulle höja hyran till en nivå där "utbud var lika med efterfrågan" i betydelsen att de som är intresserade av att hyra en lägenhet av den aktuella typen är lika många som det finns lägenheter av den aktuella typen.

Lind och Lundström anser emellertid att den teorin måste nyanseras:

....när det är en långsiktig relation mellan parterna måste den som sätter hyran ta hänsyn till hur hyran påverkar den andra partens beteende. En högre hyra kan leda till att hyresgästerna flyttar oftare eller ställer större krav på fastighetsägarens förvaltning, vilket ökar fastighetsägarens kostnader. Den långsiktigt vinstmaximerande fastighetsägaren kommer därför att sätta hyran något under den hyra som motsvarar utbud och efterfrågan. I den teoretiska litteraturen kallas detta för den "effektiva hyran".

Den effektiva hyran skulle enligt Lind och Lundström understiga marknadshyran med högst 20%.

När det gäller marknadshyresnivån i Stockholm hänvisar Lind och Lundström till ett examensarbete där grova statistiska skattningar leder till bedömningen att marknadshyran i Stockholms innerstad ligger på dubbla den aktuella hyran. Det innebär enligt Lind och Lundström att ett affärsmässigt företag skulle höja hyrorna betydligt

Wåhlin drar följande slutsats av Linds och Lundströms promemoria. Den allmänna hyresnivån i Stockholm är för låg med hänsyn till att självkostnadsprincipen hos de kommunägda bostadsföretagen ersatts av regler om affärsmässighet. Det får betydelse för möjligheten att göra jämförelser med ett bakgrundsmaterial vid hyressättningen, vilket vi gått igenom i ett tidigare avsnitt. Dessutom är det ytterligare ett argument för att S-modellens kompromisser i kombination med ett poängvärde på 6 kr ger en skälig hyresnivå.

5. EU-rättens betydelse för hyressättningen

Wåhlin åberopar ett rättsutlåtande rörande EU-rätten som upprättats av universitetslektor, juris doktor Per Norberg. Norberg deltog i *Utredningen om allmännyttans villkor* i frågor som rörde hyresregleringen. Norberg har lämnat sakkunnigutlåtanden om EU-rätten i både S:t Eriksmålet och Wåhlinmålet/Nordanmålet.

Man får inte bygga hyressättningen på hyror som tillkommit som en konsekvens av allmännyttans hyresnormerande roll, säger Norberg i sitt utlåtande. Då låter man i praktiken de gamla reglerna leva vidare. Att låta allmännyttans hyror även fortsättningsvis ligga till grund för hyressättningen kan strida mot EU-rätten

Med rättsutlåtandet vill vi följaktligen styrka att det kan strida mot EU-rätten att vid hyressättningen i detta mål utgå från det jämförelsematerial som hyresgästerna åberopat, oavsett om det är direkt jämförbart eller bakgrundsmaterial. Utlåtandet åberopas i sin helhet.

Norberg anser att det som betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* redovisar om EU-rättens innehåll måste hållas för sant så länge det inte i målet presenteras starka argument som talar för motsatsen. Norberg hänvisar till betänkandet sid 430:

Det är troligt att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll strider mot artikel 86.1 i förening med artikel 82, eftersom de kommunala bostadsföretagen genom denna roll bestämmer de ekonomiska förutsättningarna för sina konkurrenter och eftersom det inte är möjligt att göra en godtagbar prövning av vare sig de hyror som den hyresnormerande rollen leder till eller av de normerande hyrorna mot en föreskriven standard. (SOU 2008:38 s. 430, idag har artiklarna nummer 106.1 och 102 och finns i Funktionsfördraget.)

Utredningen kom alltså fram till att allmännyttans hyresledande ställning troligen stred mot EU-rätten. Det var enligt utredningen inte tillräckligt att hyresnämnder och Svea hovrätt korrigerade de värsta exemplen på konstig hyressättning. Enligt utredningen krävs det att allmännyttans hyror kan granskas utifrån en i förväg beskriven standard. Endast då blir granskningen så ingående och transparent att den fyller EU-rättens krav, säger Norberg (sid 6).

Norberg tar upp frågeställningen i detta mål på följande sätt (sid 8):

Det gamla hyressättningssystemet stred mot EU-rätten eftersom det inte fanns någon tydlig standard att pröva allmännyttans förhandlingsöverenskommelser mot innan de blev hyresledande för de privata värdarna. Det nya system som trädde i kraft 1 januari 2011 kommer bara att vara förenligt med EU-rätten om hyresnämnderna och Svea hovrätt klarar av att skapa en sådan standard.

Det hyresnämnden måste göra är alltså att som domstol (i EU-rättslig mening) skapa den standard som man tänker tillämpa även i fortsättningen. Den standarden bör vara så tydlig som möjlig.

Norberg säger vidare under rubriken avslutande synpunkter (sid 10)

Att bara låta gamla hyror leva vidare med en höjning som motsvarar kostnadsutvecklingen är att ge vetorätt till hyresgästföreningen och att bevara den hyresstruktur som växte fram när Sverige delegerade ut makten över hyressättningen till allmännyttan som sedan förhandlade med hyresgästföreningen i det kollektiva systemet. Det är en lösning som strider mot kärnan både i SOU 2008:38 och kärnan i förarbetena till den nya lagtexten.

Sammanfattningsvis anser Wåhlin att den nya lagstiftningen om hyressättning, liksom den tidigare, kan strida mot EU-rätten eftersom den inte innehåller någon standard mot vilken hyror kan prövas. Kraven enligt EU-rätten kan emellertid anses vara uppfyllda om man i rättstillämpningen exempelvis utnyttjar Stockholmsmodellen.

Härmed vill Wåhlin överlämna målet till hyresnämndens bedömning.

Stockholm som ovan


Tore Ljungkvist

Innehåll

1. Bakgrund och förutsättningar för nämndens prövning	1
1.1 Sammanfattning av frågeställningarna i målet.....	1
1.2 Skyddsregeln i 12 kap 55 § 5 st	2
2. Frågan om jämförbarheten hos åberopat material	2
2.1 Hyressättningen av hyresgästernas jämförelseobjekt	3
2.2 Icke korrekta hyror på grund av självkostnadsprincipen	4
3. Stockholmsmodellens betydelse	5
3.1 Frågan om det finns en Stockholmsmodell mm.....	5
3.2 Är poängvärdet 6 kr skäligt?	6
3.3 Beräkningen av poängvärdet.....	7
3.4 Får hyressättningsmodeller tillämpas vid hyressättning	8
3.5 Modellernas nya roll genom 2010 års reform av bruksvärdesystemet	9
4. Skälighetsbedömningen	9
4.1 Efterfrågans betydelse vid skälighetsbedömningen	9
4.2 Lägets inverkan på hyressättningen	10
4.3 Köerna har betydelse för skälighetsbedömningen	11
4.4 Bostadsrättspriserna har betydelse för skälighetsbedömningen.....	12
4.5 Affärsmässigheten har betydelse för skälighetsbedömningen	13
5. EU-rättens betydelse för hyressättningen	14