

FO-03-023

**Lagen hindrar småföretagare att få lönsamhet vid nybyggnation och renovering****Fallet**

Företagaren Robert Boman driver ett snickeriföretag och är fastighetsägare i Gävle. Under 2001 förvärvade och byggde han om ett missionshus i stadsdelen Strömsbro, vilket resulterade i fem lägenheter på sammanlagt 450 kvadratmeter. Inflyttningshyrorna sattes till 818 kronor per kvadratmeter för de större lägenheterna. Med hänsyn till byggnadstekniska kvalitéer, såsom takhöjd och snickerier, samt fastighetens belägenhet ansåg Boman hyran skälig. Någon möjlighet att erhålla ett förhandsbesked hos hyresnämnden beträffande hyresnivån fanns inte.

När Robert Boman byggde om missionshuset var hans avsikt att lägenheterna skulle omvandlas till bostadsrätter. Han gjorde en överenskommelse med hyresgästerna dels om hyresnivån dels om en senare omvandling till bostadsrätter. Sådana avtal är emellertid inte bindande för hyresgästerna och dessa kunde därför frånträda avtalet. Hyreslagens tvingande bestämmelser går ej att avtala bort och förbehållet i hyresavtalen var därför utan verkan när hyresgästerna inte ville ombilda hyresrätterna. Efter sex månader gick hyresgästerna i det gamla missionshuset till hyresnämnden för att få sina hyror prövade. Hyresgästerna menade att hyrorna i liknande fastigheter var lägre.

För att hyresnämnden skulle kunna bestämma bruksvärdeshyrorna i Bomans fastighet sökte nämnden efter jämförelseobjekt hos det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna. Allmännyttans bestånd ska enligt hyreslagen alltid vara riktmärke för bruksvärdet (se Fakta). Nämnden fann emellertid inte några självklara jämförelseobjekt. Under sådana premisser kan prövningen göras på friare grunder enligt hyreslagens förarbeten. Därför gjorde hyresnämnden en allmän skälighetsbedömning av hyresnivån i Bomans missionshus. Nämnden uttalade om de aktuella lägenheterna: "Lägenheterna är mycket speciella. De har inga egentliga likheter med något allmänt bostadsbestånd och kan inte heller i fråga om hyrorna relateras till några ens snarlika bostäder." En oenig hyresnämnd sänkte emellertid hyran i de aktuella lägenheterna i Bomans fastighet till 709 kronor per kvadratmeter.

**Företagarombudsmannens bedömning**

- Vid fastställandet av hyran i privata fastigheter ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag – den så kallade bruksvärdeshyran. Jämförelse ska göras med likvärdiga lägenheter på orten eller, om detta inte är möjligt, med lägenheter på annan ort med i övrigt likartade förhållanden. Detta kan i praktiken leda till att tillfälligheter och hur mycket subventioner kommunen har lagt in i sitt bostadsbolag, avgör på vilken nivå en privat fastighetsägare får lägga sina hyror. Att bygga i en kommun med dåligt underhållna eller kraftigt subventionerade allmännyttiga bostäder minskar därmed möjligheterna för en byggare att få kostnadstäckning för sina byggen. En lagstiftning som hindrar företagare från att kunna täcka sina kostnader är inte förenlig med ett gott företagarklimat. Den hårda regleringen av hyresmarknaden omöjliggör en sund och fungerande marknad

- Hyresnämndens beslut i fallet Boman visar att den företagare som vill låta bygga eller renovera hyreslägenheter drabbas av flera osäkerhetsfaktorer, något som påpekats av ekonomiprofessor Bengt Turner. Det vore åtminstone rimligt att en fastighetsägare hade möjlighet att få ett förhandsbesked om vad en renovering eller nybyggnation skulle medföra för hyresnivå.

I Företagarombudsmannens bedömning av ärendet deltog Tommy Adamsson, Roland Armholt, Patrik Engellau, Camille Forslund, Edward Waller och Monica Werenfels-Röttorp.

## **Fakta**

### **Jordabalk (1970:994)**

#### **12 kap 55 a §**

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte 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 skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.