

Stockholm den 11 september 2017

R-2017/1021

Till Justitiedepartementet

Ju2017/03853/L1

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 7 juni 2017 beretts tillfälle att avge yttrande över betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33).

Advokatsamfundet har i huvudsak ingen erinran mot utredningens förslag, med undantag av nedanstående synpunkter.

Kap. 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Skärpt krav på innehållet i meddelande om ombyggnation

Advokatsamfundet har i huvudsak ingen erinran mot förslaget, men föreslår en komplettering angående den information som ska lämnas av hyresvärderna. Enligt samfundet bör hyresgäster rimligen kunna få någon form av upplysning om hyrans storlek efter ombyggnaden, även om denna inte är färdigförhandlad när meddelandet ges. Under alla omständigheter bör en hyresvärd kunna upplysa om vad hyran uppskattas uppgå till. Punkten 8 i förslaget föreslås därmed få följande lydelse: ”8. *uppgift om överenskommen eller uppskattad hyra efter åtgärderna, samt*”.

Kap. 5 Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

Avskaffande av undantaget från besittningsskydd vid privatuthyrning

Advokatsamfundet har ingen erinran mot att lagen om uthyrning av egen bostad upphävs och att vissa bestämmelser därur förs in i hyreslagen. Såvitt gäller förslaget att avskaffa undantaget från besittningsskydd vid privatuthyrning riskerar förslaget dock att motverka syftet med aktuella regelverk, nämligen att öka privatuthyrningen, inte minst genom att osäkerheten för potentiella hyresvärdar blir större. Detta särskilt eftersom regelverket riktar sig till icke professionella aktörer. Om undantaget tas bort måste parterna i varje enskilt fall bedöma om besittningsskyddet ska avtalas bort, och hur det görs på bästa sätt.

Komplexiteten och osäkerheten i denna process för en icke professionell aktör riskerar att verka som en hämsko på privatuthyrningen.

I stället för att utgå från att det eventuella behovet av avstående från besittningsskydd i de flesta situationer vid privatuthyrning kan täckas av något i hyreslagen nu gällande undantag, framstår det som mer ändamålsenligt att föra över undantaget i 3 § tredje stycket i lagen om uthyrning av egen bostad till hyreslagen, särskilt som det inte synes finnas något reformbehov i denna del. Det bör härvid särskilt beaktas att för hyresvärdar, som omfattas av undantaget, kan ett besittningsskydd för hyresgästen utgöra en synnerligen allvarlig konsekvens och att dessa hyresvärdar vid osäkerhet kan välja att hellre avstå från potentiella hyresintäkter än att riskera detta.

Avsnitt 7 Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

Ett effektivare medlingsförfarande

Advokatsamfundet avstyrker förslaget och ifrågasätter om den förutspådda minskningen i antalet rutinmässiga ansökningar om medling motiverar de ändringar som föreslås. Nuvarande regelverk är i huvudsak ändamålsenligt och inarbetat. Utredningens förslag riskerar att osäkerheten och komplexiteten i de tvistiga fallen utökas och att handläggningen senareläggas, bl.a. med den följd att antalet uppskov ökar. Samfundet anser att det bör övervägas ett alternativ som både adresserar de ansökningar om medling som i dag av formella skäl sker rutinmässigt, samtidigt som förutsägbarheten för båda parterna förbättras.

Den ordning som Advokatsamfundet förespråkar är att hyresgästen, i stället för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader enligt nu gällande 58 § i hyreslagen, inom samma tid skriftligen meddelar hyresvärden att hyresgästen inte accepterar att flytta utan ersättning. Nuvarande inarbetade tidsfrist om två månader kvarstår därmed, men belastningen för hyresnämnderna minskar. Bevisning om att meddelandet sänts i tid kan med lätthet dokumenteras genom användande av exempelvis rekommenderat brev.

Såvitt gäller medlingsförfarandet i hyresnämnden bör kravet vara att en ansökan om medling måste ges in till hyresnämnden senast fyra månader före hyrestidens utgång. En ordning där en ansökan ska ges in tidigast fyra månader före hyrestidens utgång, medför en stor risk för att hyresnämnden får möjlighet att medla i de verkligt tvistiga fallen först i ett väldigt sent skede i processen, vilket ökar sannolikheten för att någon av parterna begär uppskov. Om parterna inte kan slutföra förhandlingen på egen hand, bör de i stället vara hänvisade till att ansöka om medling senast fyra månader före hyrestidens utgång för att hyresnämnden ska ha en rimlig chans att förlika parterna innan hyresavtalet löper ut. Om den ansökande parten vill begära ett yttrande om marknadshyra och/eller godtagbar ersättningslokal ska även detta göras senast fyra månader före hyrestidens utgång, för att kunna upprätthålla den eftersträvade kvaliteten i yttrandena och öka chansen till en

överenskommelse mellan parterna. Om den ansökande parten inte begär något sådant yttrande, har motparten rätt att göra detta senast tre månader före hyrestidens utgång.

Ovan föreslagna ordning undanröjer enligt Advokatsamfundets mening parternas behov att tynga hyresnämnderna med flertalet ärenden som parterna själva förmår att lösa, samtidigt som parterna vid en tvist, där en frivillig överenskommelse inte är möjlig, i tillräckligt god tid tvingas ansöka om medling respektive begära in yttranden om marknadshyra och/eller godtagbar ersättningslokal.

Övrigt

Advokatsamfundet anser att det i sammanhanget bör utredas vid vilken tidpunkt uppskov med avflyttning senast måste begäras. Enligt gällande rätt ska ansökan om uppskov ha inkommit till hyresnämnden före hyrestidens utgång. Detta medför en osäkerhet in i det sista, där båda parter har att förhålla sig till att lokalen ska vara lämnad dagen efter hyrestidens slut, alternativt att hyresgästen kvarstannar (i upp till två år). Med hänsyn till dels utgångspunkten att hyresförhållandet ska förlängas, dels att det kan vara kontraproduktivt för parternas förhandlingar att ett uppskov meddelas för tidigt, finns det skäl att en part kan inkomma med en ansökan om uppskov relativt kort tid innan hyrestidens slut. Det bör emellertid övervägas om en sådan tidpunkt kan bestämmas till en tidpunkt som även tillgodoser parternas intresse av att veta om parternas avtalsförhållande upphör och därmed lokalen kommer att lämnas i samband med hyrestidens utgång.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Anne Ramberg