

Remissyttrande över promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18)

Ju2018/03102/L1

1. ALLMÄNNA SYNPUNKTER

1.1 Behovet av lagändringar

Hyresnämnden delar uppfattningen att det är önskvärt att hyresgästernas ställning stärks i de fall då lägenheten har förstörts.

1.2 Alternativ lösning

Enligt hyresnämnden skulle det vara bättre att ersätta den nuvarande bestämmelsen om att avtalet förfaller med att hyresvärden kan säga upp avtalet. Den omständigheten att lägenheten har förstörts skulle då kunna införas som en ny besittningsskyddsbrytande grund. Förslag till hur en sådan regel skulle kunna se ut finns i slutet av detta remissyttrande.

Att ett avtal förfaller vid en händelse som parterna inte råder över passar dåligt in i regelsystemet i övrigt. Det krävs inte någon aktiv handling från någon av parterna för att avtalet ska förfalla. Denna rättsverkan inträder så att säga av sig själv. Det kan till och med vara så att parterna av okunnighet agerar som om avtalet fortfarande gäller för att senare bli uppmärksammade på att avtalet förföll redan vid den tidpunkt då lägenheten förstördes. Detta kan medföra att hyresvärden efter t.ex. en större brand gör uttalanden till hyresgästen om att man ska försöka hitta en lösning på boendefrågan. I ett senare skede kan då hyresgästen

mötas av beskedet att detta inte gick och att hyresvärden dessutom inte anser sig ha någon skyldighet enligt avtalet, eftersom detta förföll redan vid branden.

Dessutom är det inte alltid helt klart vad som krävs för att en lägenhet ska anses förstörd. Det kan också finnas andra brister i lägenheten eller hinder i nyttjanderätten som gör lägenheten obebodlig för kortare eller längre tid, men som inte innebär att den kan anses förstörd.

Genom att hantera förstörda lägenheter inom ramen för en prövning av besittningsskyddet kan parterna få en objektiv prövning av om lägenheten är förstörd, vilket kan vara en fördel. Dessutom krävs tydlig aktivitet från hyresvärden för att aktualisera frågan, nämligen uppsägning och eventuellt hänskjutande till hyresnämnden. För de fall då hyresnämnden kommer fram till att rätt till förlängning inte finns, kan man tänka sig att 12 kap. 46 § kompletteras med att hyresgästen i andra hand kan medges en rätt till nytt avtal. En liknande rätt finns idag i 46 § fjärde stycket, även om den rätten inte är förenad med någon särskild sanktion.

Om hyresnämnden istället ger hyresgästen rätt till förlängning har hyresgästen kvar sin rätt att bo i lägenheten när denna har återställts. Skulle återställandet dröja på grund av omständigheter på hyresvärdens sida kan denne eventuellt ådra sig skadeståndsansvar med stöd av 12 kap. 16 § och 11 § första stycket 4 p.

2. PROMEMORIANS LAGFÖRSLAG

2.1 Ändringen av 12 kap. 16 § JB

Justeringen av denna bestämmelse verkar välgrundad. Hyresnämnden har inga synpunkter på detta. Frågan är om inte motsvarande fel finns i 16 § 4 p. I så fall bör den också justeras.

2.2 Införande av 12 kap. 46 a § JB

2.2.1 Allmänt om förslaget

I det följande lämnar hyresnämnden synpunkter på de olika delarna i promemorians förslag. Med dessa synpunkter som bakgrund lämnar hyresnämnden i slutet av remissvaret ett alternativt lagförslag.

2.2.2 Endast efter tillträdet?

Enligt promemorian skulle rätten till nytt avtal endast gälla när lägenheten förstörs efter att hyresgästen har tillträtt lägenheten. Hyresnämnden ifrågasätter denna avgränsning. För många hyresgäster torde tiden innan tillträdet också innefatta att man säger upp eller säljer sin tidigare bostad. Värt att notera är för övrigt att besittningsskyddet anses uppkomma i och med att avtalet har ingåtts. En hyresvärd som alltså vill säga upp avtalet innan tillträdet måste iaktta vad som gäller enligt reglerna om hyresgästens rätt till förlängning. Det finns därför inte skäl att skyddet vid förstörd lägenhet inte skulle gälla för den som ännu inte har tillträtt sin lägenhet.

2.2.3 Tidsfrist

Förslaget bygger på att hyresgästen vid behov får ansöka hos hyresnämnden om föreläggande mot hyresvärderna. För att parterna, och i synnerhet hyresvärderna, ska få klarhet i vad som gäller efter att en lägenhet har blivit förstörd bör man kunna kräva att tvisten i hyresnämnden inleds i nära anslutning till att lägenheten förstördes. I så fall borde det vara mest angeläget med en bestämd frist när det gäller ansökan till hyresnämnden. Detta skulle också underlätta en samlad prövning i de fall där flera hyresgäster gör anspråk på nytt avtal. I det fallet ska enligt promemorian en prövning kunna ske som leder fram till en prioritering mellan hyresgästerna. Hyresnämnden har ingen synpunkt på detta i och för sig, men det kan bli svårt att göra en sådan bedömning om inte hyresgästernas ansökningar kan avgöras samtidigt.

Hyresnämnden anser därför att man bör ha en frist för ansökan till hyresnämnden, förslagsvis tre månader. Om man dessutom vill ha en frist för att hos hyresvärderna begära nytt avtal är detta i och för sig möjligt men framstår inte som lika angeläget.

2.2.4 Lämplig lägenhet

Enligt första stycket i promemorians lagförslag kan hyresgästen ha rätt till ett nytt hyresavtal för ”första lämpliga bostadslägenhet”. I andra stycket beskrivs fö-

remålet för ett föreläggande från hyresnämnden som en ”lägenhet med viss storlek och visst läge”.

Till att börja med anser hyresnämnden att beskrivningarna i de båda styckena av lägenheten bör vara lika. Man kan då först fråga om lägenheten ska vara ”lämplig” eller kanske istället ”likvärdig”. Valet kan ha betydelse för exempelvis möjligheten för en hyresgäst att göra anspråk på en lägenhet som passar hyresgästens aktuella behov vid prövningstillfället. Det kan tänkas att hyresgästen på grund av ändrade familjemässiga eller ekonomiska förhållanden har behov av en större eller mindre lägenhet. Promemorian ger inget tydligt svar på om en lägenhets lämplighet enligt bestämmelsens första stycke ska grundas på hyresgästens aktuella önskemål eller relateras till den förstörda lägenhetens beskaffenheten. Hyresnämnden har inga synpunkter på detta i och för sig.

Det kan innebära en fördel för hyresgästen att kunna få bedömningen gjord utifrån det aktuella behovet. I sådana fall kan man tillgodose de behov som annars regleras genom möjligheten till byte enligt 35 §. Fördelen med att i stället begränsa hyresgästens rätt till en lägenhet som är ”likvärdig” med den tidigare är bl.a. att man i tillämpningen kan ta intryck av praxis vid uppsägning på grund av rivning eller ombyggnad.

2.2.5 Hyresnämndens föreläggande

Enligt promemorians lagförslag skulle ett beslut från hyresnämnden innebära att hyresvärden föreläggs att inom viss tid erbjuda hyresgästen ett avtal för en lägenhet med viss storlek och ett visst läge. Det betyder att hyresvärden skulle vara skyldig att erbjuda en sådan lägenhet, även om ingen lägenhet av rätt sort skulle bli ledig inom den angivna tiden. Detta kan inta antas ha varit avsikten.

Enligt promemorian framgår att hyresvärden ”kan vara skyldig att tillhandhålla första lediga och lämpliga bostadslägenhet i någon annan fastighet...”(s. 37). Vidare sägs att ”... hyresnämnden ska kunna förklara att hyresgästen framför andra har rätt att sluta ett sådant avtal...”. Slutsatserna i promemorian tyder alltså på att avsikten med förslaget varit att hyresgästen ska kunna få ett slags tidsbegrän-

sad förtur till lediga lägenheter med vissa egenskaper i fråga om storlek och läge. Detta avspeglas emellertid inte i den föreslagna lagtexten.

2.2.6 Vite

När det gäller beslut om åtgärdsföreläggande har hyresnämnden en relativt fri möjlighet att välja om föreläggandet ska förenas med vite eller inte. Om hyresvärden inte följer ett första föreläggande finns möjligheten att meddela ett nytt föreläggande, då förenat med vite.

För att ett föreläggande om nytt avtal enligt förslaget ska få avsedd nytta för hyresgästen måste det finnas en hög tillit till att föreläggandet kommer att följas. Om hyresvärden inte följer ett första föreläggande utan vite finns det i praktiken mindre förutsättningar för att ett andra föreläggande, nu med vite, ska bli till nytta för hyresgästen. Därför bör huvudregeln vara att föreläggandet ska förenas med vite. Undantag från detta bör förutsätta tämligen säkra tecken på att hyresvärden avser att följa hyresnämndens bedömning.

2.2.7 Hyresvärden

Anspråket på ett nytt avtal kan riktas mot hyresvärden. I promemorian har det inte tillräckligt uppmärksammats att det är vanligt förekommande att fastigheter är, som det heter, paketerade. Det betyder att ett särskilt bolag har bildats för just den fastigheten. Paketering kan medföra vissa fördelar när det gäller att överlåta fastigheten. När det gäller promemorians föreslagna skydd för hyresgästerna innebär emellertid paketeringen att hyresgästens skydd enligt förslaget blir svagare. Möjligheterna att tillgodose hyresgästens behov med annan lägenhet kommer då att begränsas till den aktuella fastigheten. Detta bör övervägas ytterligare under den fortsatta beredningen.

2.2.8 Det nya avtalet

Promemorian innebär att det nya avtalet som en hyresgäst kan komma att erbjudas får godtas av hyresgästen om denne vill utnyttja sin rätt. Hyresnämnden vill emellertid peka på ett fall som bör föranleda särskilt beaktande. I de fall där hyran för den nya lägenheten inte förhandlas med stöd av en förhandlingsordningen kan hyresvärden fritt ange den hyra som ska gälla vid ett nytecknat avtal. Hy-

resgästen har visserligen rätt att begära prövning av hyran inför hyresnämnden. Om hyresnämnden ändrar hyran ska enligt nuvarande regler den nya hyran gälla först när den tidigare hyran tillämpats i sex månader. I de fall då avtalet tillkommit med stöd av de föreslagna nya reglerna bör hyresgästen eventuellt kunna få hyran i den nya lägenheten prövad med verkan från tillträdet. Detta kan ske genom en ändring i 12 kap. 55 d § första stycket.

2.3. Införande av 12 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

2.3.1 Uppskov med ärendet i hyresnämnden

Enligt paragrafens första stycke får hyresnämnden uppskjuta avgörandet till en tidpunkt när hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ny lägenhet kan bedömas. Detta torde i praktiken inte kunna ske innan någon annan hyresgäst med rätt sorts lägenhet har sagt upp sitt avtal. Samtidigt är det önskvärt att ärendet avgörs skyndsamt. Det framgår inte riktigt av promemorian vilken nytta man skulle ha av en möjlighet att skjuta upp ett avgörande.

Enligt paragrafens andra stycke kan hyresnämnden fatta ett interimistiskt beslut om att hindra hyresvärden från att under ärendets handläggning ingå hyresavtal som skulle kunna ges åt hyresgästen i ärendet. Hyresnämnden har inte någon invändning mot detta. Däremot bör ett sådant förbud normalt sett förenas med vite.

2.4 Övriga delar av promemorian

En språklig synpunkt är att ordet ”rörande” i 46 a § kan bytas ut mot ”för”.

Hyresnämnden har inga synpunkter i övrigt på förslaget.

Vad gäller konsekvenserna av förslaget tror hyresnämnden att det kommer att innebära endast en obetydlig ökning av ärendena

3. HYRESNÄMNDENS FÖRSLAG

3.1 Ny besittningsskyddsbrytande grund

Hyresnämnden har i avsnitt 1.2 föreslagit att hyresvärden får säga upp avtalet för att hyresförhållandet ska upphöra sedan lägenheten har förstörts. Mot den bak-

grunden lämnar hyresnämnden följande förslag till tillägg i 46 § samt en ny bestämmelse med beteckningen 46 a §.

46 § första stycket

5 a. lägenheten har blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad och det är skäligt att hyresförhållandet upphör,

46 a § Om hyresnämnden beslutar att hyresgästen enligt 46 § första stycket 5 a inte har rätt till förlängning av hyresavtalet får hyresgästen begära rätt till förtur till en likvärdig lägenhet.

Rätten till förtur innebär att hyresvärden inte får hyra ut en lägenhet till någon annan utan att först erbjuda hyresgästen att hyra den. Om hyresgästen inte vill hyra lägenheten eller inte inom skälig tid svarar på erbjudandet upphör rätten till förtur. Av erbjudandet ska framgå när hyresgästen senast måste svara.

Hyresnämnden ska i ett ärende om rätt till förlängning av hyresavtalet besluta om rätt till förtur enligt första stycket om det är skäligt med hänsyn till parternas personliga och ekonomiska förhållanden.

I beslutet ska hyresnämnden ange hur länge rätten till förtur gäller och vad som gäller för att en lägenhet ska anses likvärdig med den tidigare lägenheten. Beslutet ska förenas med vite om inte det av särskilda skäl inte behövs.

3.2 Rätt till nytt avtal enligt promemorian

Mot bakgrund av hyresnämndens synpunkter på promemorians förslag lämnas ett förslag till alternativ lagtext. Förslaget utgår från en lösning som bygger på att avtalet även i fortsättningen förfaller om lägenheten förstörs.

46 a § Om hyresavtalet för en lägenhet har förfallit enligt 16 § första stycket får hyresgästen begära av hyresvärden att få ingå ett nytt hyresavtal för lägenheten eller för en annan likvärdig lägenhet.

46 b § Hyresgästen får ansöka hos hyresnämnden om rätt till förtur till en lägenhet som avses i 46 a §. Rätten till förtur innebär att hyresvärden inte får hyra ut en sådan lägenhet till någon annan utan att först erbjuda hyresgästen att hyra den. Om hyresgästen inte vill hyra lägenheten eller inte inom skälig tid svarar på erbjudandet upphör rätten till förtur. Av hyresvärdens erbjudande ska framgå när hyresgästen senast måste svara.

Hyresnämnden ska besluta om rätt till förtur enligt första stycket om det är skäligt med hänsyn till parternas personliga och ekonomiska förhållanden. Beslutet ska gälla för viss tid. Om rätten till förtur gäller en annan lägenhet ska det av beslutet anges vad som gäller för att en lägenhet ska anses lik-

värdig med den tidigare lägenheten. Beslutet ska förenas med vite om inte det av särskilda skäl inte behövs.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan om rätt till förtur enligt första stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att avtalet förföll.

46 c § Om hyresvärden har överlåtit den fastighet där den förstörda lägenheten som avses i 46 a § fanns gäller vad som sägs i den bestämmelsen istället den nye fastighetsägaren.

I utformningen av hyresnämndens yttrande har deltagit lagmannen Karin Nacke samt hyresråden Carl Olof Nilsson Öhrnell och Cecilia Isgren.

Karin Nacke

Carl Olof Nilsson Öhrnell