



Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt

## Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18)

Ju2018/03102/L1

### Sammanfattning

Hyresnämnden tillstyrker förslaget att en bostadshyresgäst får möjlighet att få frågan om ersättningslägenhet prövad av hyresnämnden när lägenheten förstörs och hyresavtalet förfaller. Nämnden anser dock att den tidsfrist inom vilken hyresgästen ska hänskjuta frågan till nämnden är alltför snäv och att den frågan bör utredas ytterligare. Förslaget att hyresgästen istället för ersättningslägenhet får möjlighet till skadestånd är enligt nämnden inte lämplig. Nämnden delar utredningens uppfattning att en lokalhyresgäst inte behöver ett utvidgat skydd i motsvarande situation.

Hyresnämnden har inga synpunkter på förslaget om att en förhandlingsöverenskommelse ska kunna undertecknas med elektronisk signatur.

I övrigt vill nämnden anföra följande.

### Allmänt

Reglerna om att hyresavtalet förfaller när en lägenhet förstörs skiljer sig väsentligt från det skydd en bostadshyresgäst i övrigt har när ett hyresavtal upphör. När frågan utretts tidigare har nämnden därför ansett att en hyresgäst i linje med tvistlösningen inom hyresrätten bör ha ett visst skydd när en lägenhet förstörs, nämnden har bl.a. föreslagit att ta bort bestämmelsen i 10 § hyreslagen och avgöra frågan om hyresgästens besittningsskydd enligt reglerna i 46 § 3 och 4 efter uppsägning från hyresvärden, se remissyttrande till delbetänkandet SOU 2008:47. Den nu aktuella utredningen har också diskuterat frågan, men valt en annan lösning med hänsyn till att situationen är en annan när tvisten uppkommit på ett sätt som ingen av parterna avsett eller ens räknat med i förväg. Nämnden anser att även om frågan fortfarande skulle kunna lösas på det som tidigare föreslagits finns ingen invändning mot utredningens förslag att reglera frågan i en särskild paragraf, 46 a §, som visserligen innebär att hyresavtalet alljämt förfaller,

men där hyresgästen ändå får möjlighet till prövning i nämnden av frågan om hyresvärden är skyldig att tillhandahålla en ersättningslägenhet eller inte. Nämnden återkommer till frågan om på vilket sätt detta lämpligen bör ske.

En bostadshyresgäst är i första hand intresserad av en ersättningslägenhet när hans lägenhet förstörs. Han har också normalt vissa möjligheter till ekonomisk ersättning genom hemförsäkringen. Regler om skadestånd riskerar också att bli komplicerade. Nämnden anser därför att en sådan reglering inte är lämplig.

De föreslagna reglerna i 46 a § bör inte heller gälla för bostadshyresgäster i en kooperativ förening med hänsyn till de hyresrättsliga särdragen med föreningsrättsliga inslag.

Lokalhyresgäster har enligt nämnden inte samma behov av skydd om lokalen förstörs. Dessa bör också undantas av de föreslagna reglerna.

Ändringen i 16 § hyreslagen som innebär att ett hyresavtal förfaller även i det fallet när en hyresgäst är ansvarig för skadan välkomnas.

### **Särskilt om 46 a § och därmed sammanhängande regler**

När en lägenhet förstörs sker det oväntat och inte sällan med stor dramatik för de inblandade, både för hyresvärden och hyresgästen. Vid t.ex. en omfattande brand blir det många akuta frågor som måste lösas med temporärt boende osv. Frågor om eventuellt återställande och andra permanenta lösningar blir inledningsvis inte aktuella. Enligt den föreslagna lydelsen åligger det hyresgästen att inom en månad hänskjuta frågan om ersättningslägenhet till hyresnämnden. Mot bakgrund av att det oftast inte blir aktuellt att ens fundera över frågan förrän den största dramatiken lagt sig är tiden alldeles för kort för att hinna aktualisera den. Dessutom framgår det varken av lagtexten eller förslaget i övrigt uttryckligen från vilken tidpunkt fristen ska räknas, även om det kan antas att det är tidpunkten när avtalet förfaller som avses. Enligt nämnden bör en frist om minst sex månader gälla i sådant fall. Det kan också ifrågasättas om man ska välja en frist som räknas från denna tidpunkt, eftersom det kan vara svårt i ett enskilt fall att bedöma exakt när en lägenhet förstörts. Ett alternativ kan vara att införa en skyldighet för hyresvärden att underrätta en hyresgäst om att ersättningslägenhet inte kan erbjudas med information om att frågan kan prövas i nämnden, om hyresgästen inte godtar beskedet. Då kan t.ex. en månads frist vara godtagbar. Eventuellt kan också övervägas om det ska åligga hyresvärden att hänskjuta tvisten till nämnden. Många hyresgäster utgår säkert också från att hyresvärden har vissa skyldigheter att skaffa dem en ny lägenhet och att de inte behöver agera, åtminstone inte inledningsvis. Frågan bör under alla förhållanden utredas ytterligare.

I övrigt har nämnden inga synpunkter på föreslagna regler i bestämmelsen om intresseavvägningen, föreläggande till hyresvärden och överlåtelse av fastigheten.

Även föreslagna regler om möjligheterna för nämnden att uppskjuta avgörandet, om det behövs, och förbjuda hyresvärden att upplåta en lägenhet till annan innan tvisten avgjorts, om det finns särskilda skäl, är bra.

---

Detta yttrande har beslutats i samråd med hyresråden Kjell Johansson, Lars Al-  
denstig, Cecilia Tallkvist, Eva Reldén, Jonas Alberg, Eva Lärsfars Persson, Vanja  
Lycke och t.f. hyresrådet Sanna Ekman.

På hyresnämndens vägnar



Kristian Eriksson

Hyresråd och chef för Hyresnämnden i Stockholm