



UPPSALA  
UNIVERSITET

Juridiska fakultetsnämnden

Box 256  
SE-751 05 Uppsala

REMISSYTTRANDE

1 (4)

2018-09-28

JURFAK 2018/45

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

**Remiss: Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) -  
Ju2018/03102/L1**

Juridiska fakulteten vid Uppsala universitet har genom remiss anmodats att yttra sig över rubricerat förslag och vill med anledning härav anföra följande.

Det förekommer i viss, om än mindre, utsträckning att en hyresgäst i samband med att en lägenhet förstörts förlorar sin lägenhet av skäl som beror på att hyresgästen inte anses önskvärd som hyresgäst, och detta trots att det redan tidigt kan stå klart att lägenheten kommer att återuppföras. Dylika situationen har betecknats som stötande (jfr SOU 2008:47). Det som kan vara problematiskt i ett sådant fall är att de s.a.s. ordinarie reglerna i jordabalken avseende besittningsskydd och förverkande inte ger hyresvärden motsvarande utrymme trots att det ytterst är dessa regler som är avsedda att komma till användning för problem som just beror på att hyresgästen i vid mening inte anses önskvärd; när det gäller lokaler kan motsvarande alternativt gälla den verksamheten som bedrivs i enlighet med hyresavtalet och där hyresvärden kan vilja få till stånd en ändring av denna verksamhet.

Vid sidan av nu antydda mer iögonfallande situationer kan man rent generellt fråga sig vilken rätt till nytt hyresavtal en hyresgäst ska ha, oberoende av hyresvärdens planer, när lägenheten förstörts.

De regler som nu föreslås för bostäder ger utrymme till vad man kan kalla för en nyanserad bedömning där det genom en avvägning mellan parternas intressen avgörs om hyresgästen trots att avtalet är förfallet skall ges rätt till ett nytt hyresavtal. Den föreslagna regeln är delvis ämnad att komma till rätta med nu nämnda mer uppmärksammade problem, men går också längre än så. Med det sistnämnda avses att hyresgästen rent generellt och i princip oberoende av hyresvärdens planer för den aktuella lägenheten genom en intresseavvägning kan komma att ges rätt till nytt avtal.



I utredningen föreslås dock inte ett motsvarande skydd för lokalyresgäster, men även om den uppmärksamhet som förevarit synes ha rört bostäder kan motsvarande problem uppkomma för lokaler och det bör därför övervägas om inte även dessa regler bör justeras.

Med detta sagt tillstyrker fakultetsnämnden att förslaget genomförs.

Fakultetsnämnden har i övrigt följande synpunkter att lämna.

### **Hysesavtalet är förfallet**

Regeln i 12 kap. 10 § jordabalken som anger att ett hyresavtal är förfallet när lägenheten är, i viss utsträckning, förstörd går tillbaka motsvarande regel (3 kap. 9 §) i nyttjanderättslagen 1907. Det anges i förarbetena till den bestämmelse att ett hyresavtals fullgörande måste anses vara omöjligt om lägenheten har blivit förstörd. Det använda uttryckssättet synes tyda på att den s.k. omöjlighetsläran legat till grund för bestämmelsen, även om detta inte direkt framgår av förarbetena. Omöjlighetsläran som idag i princip anses ha spelat ut sin roll i svensk rätt, innebar befrielse från avtalsförpliktelse som var objektivt omöjlig. Den förutsatte ett hinder som drabbade alla i den förpliktades ställning och inte enbart berodde på subjektiv omöjlighet med avseende på den enskilda individen. Omöjlighetsläran låg till grund för 24 § i 1905 års köplag som befriade säljaren från skadeståndsskyldighet vid omöjlighet. Det framgår vidare av förarbetena till 1907 års nyttjanderättslag att det inte kan krävas av hyresvärden att denne skall återuppbygga huset för att fullgöra avtalet.

Det nu sagda måste sägas visa på att den aktuella regeln ytterst bygger på en tanke om att hyresvärden ska befrias från sina avtalsförpliktelser när lägenheten inte längre finns i behåll och därmed inte kan hyras ut på nytt. För det fall lägenheten efter en brand eller motsvarande förstörelse återuppförs eller återställs kan det inte sägas föreligga några skäl att, med utgångspunkt i vad som sägs i förarbetena, inte låta hyresgästen fortsättningsvis hyra lägenheten. Med hänsyn till att det i dag synes vanligt att en förstörd lägenhet trots allt återställs kan man hävda att regeln, och dess syfte, har blivit förfelad i motsvarande utsträckning lägenheter återställs. Härvidlag synes situationen ha varit en annan vid tiden för regelns införande. Markanvändningen är idag genom plan- och bygglagen reglerad på helt annat sätt och reglerna är i vissa avseenden detaljerade och innebär en långtgående styrning. Det går därmed att ifrågasätta grundvalarna för regeln och de skäl som ytterst ligger bakom densamma, men också regeln i sig. Det hade därmed, som fakultetsnämnden ser det, varit av värde att ifrågasätta förutsättningarna för när ett hyresavtal ska anses vara förfallet och måhända överväga en mer begränsad regel eller på annat sätt en mer nyanserad sådan.



Den situation som framför allt under senare år har väckt viss uppmärksamhet har rört bostadshyresgäster och att hyresvärden trots att det redan på ett tidigt stadium stått klart att lägenheten kommer att återuppföras har hänvisat till att avtalet är förfallet och därmed inte låtit hyresgästen återflytta. Man kan förmoda att det i sådana fall har handlat om att hyresgästen inte befunnits s.a.s. tillräckligt lämplig som hyresgäst. Det är lätt att konstatera att en hyresgäst som anses mindre lämplig generellt bör ges en fortsatt rätt till hyresrätten så länge som denne inte kan sägas upp med en besittningsbrytande grund, alternativt med hänvisning till förverkandereglerna. I den mån hyresvärden beträffande en sådan s.a.s. icke önskvärd hyresvärd, vid lägenhetens förstörelse trots ett planerat återuppförande, i stället hänvisar att avtalet är förfallet kan konstateras att regeln utnyttjas på ett sätt som inte kan sägas ha varit avsett vid dess tillkomst eller överhuvud taget går att förena med syftet bakom bestämmelsen. Även om det kan förmodas att det är mer sällan nu aktuell regel utnyttjas för ett syfte som inte kan sägas ligga till grund för införandet av densamma måste det anses lämpligt att regeln justeras och anpassas till de generella förutsättningar som i allmänhet gäller idag. Den bostadsbrist som på sin håller råder idag kan exempelvis tala för ett särskilt hänsynstagande.

Utredningens förslag om införande av en intresseavvägning synes trots det sagda vara väl ägnad att komma till rätta med de fall där hyresvärden utan tillräckligt goda skäl hänvisat till att hyresavtalet är förfallet utan att erbjuda hyresgästen ett nytt avtal. I den intresseavvägning som ska göras kan hänsyn tas till båda sidor och därmed kan det vägas in om en lägenhet kan förväntas komma att återställas eller inte. Som redan framgått ovan går den föreslagna regeln längre än så och hyresgästen ges generellt genom den föreslagna intresseavvägningen ett utrymme till nytt hyresavtal i princip oberoende av hyresvärdens plan för aktuell lägenhet. Inte minst med hänsyn till de sociala skäl som ligger bakom jordabalkens regler vid bostadshyra ser fakultetsnämnden positivt på en sådan regel.

Till det nu sagda kommer att det vad gäller lokaler förekommer att hyresvärdar i motsvarande situation avseende lokalhyresgäster söker ta chansen att byta ut hyresgäster, trots att lägenheten också i det fallet kommer att återställas. Här kan det förutom att hyresvärden har invändningar mot den aktuella hyresgästen också gälla en situation där hyresvärden vill ändra på användningen av lokalen. Också i ett sådant fall kan nu aktuell regel komma att tillämpas för ett syfte som ligger vid sidan av det som regeln ytterst tjänar. Vill hyresvärden ändra på den verksamhet som bedrivs i lokalen eller byta ut hyresgästen måste detta var en fråga som löses genom besittningsskyddsreglerna eller genom förverkandereglerna och därmed förefaller det inte finnas några skäl att tillhandahålla en för hyresvärden enklare väg när lägenheten är förstörd, men ändå återuppförs.

Sammanfattningsvis vill fakultetsnämnden understryka att den föreslagna regeln bl.a. synes kunna användas för att komma till rätta med de problem som nämnts ovan och som alltså består i att hyresvärdar tar chansen att göra



sig av med icke önskvärda hyresgäster när inte hyreslagens regler i övrigt tillhandahåller ett sådant utrymme. Dock kan det ifrågasättas om inte regeln i 12 kap. 10 § bör ses över från grunden, men särskilt också om inte lokalhyresgästen är betjänt av motsvarande utökat skydd som föreslås för bostadshyresgästen.

Det föreligger därför enligt fakultetsnämndens uppfattning dels skäl att justera reglerna även med avseende på lokalhyresgäster men också att i grunden se över regeln om att hyresavtalet är förfallet vid lägenhetens förstörelse.

**Förhandlingsöverenskommelse ska kunna undertecknas med elektronisk signatur**

Fakultetsnämnden har inga särskilda synpunkter att anföra i rubricerade delar och ställer sig bakom utredningen i denna del.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av docent Richard Hager. Yttrandet har på delegation avgivits av Juridiska fakultetens dekanus, professor Mattias Dahlberg.

Mattias Dahlberg