

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2018/03102/L1

ju.remissvar@regeringskansliet.se

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

Riksbyggen får härmed avge yttrande på rubricerade promemoria och anföra följande.

Hyreslagstiftningen är en skyddslagstiftning och Riksbyggen vill alltid ge sitt stöd till lagstiftning som stärker hyresgästers skydd mot oseriösa hyresvärdar. Riksbyggen anser emellertid att det problem som utredningen har ambitionen att komma till rätta med är en konsekvens av en utbredd bostadsbrist och av en marknad som inte är i balans. För en permanent lösning på problemen utredningen pekar på måste även bostadsbristen lösas, bland annat genom att förutsättningarna för nyproduktion av bostäder förbättras och en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Riksbyggen ifrågasätter varför promemorian saknar bakgrundsbeskrivning och utredning om hur det fungerar idag på hyresmarknaden. Hur utbrett är problemet med förstörda lägenheter? I vilken omfattning nekas hyresgästen en ny lägenhet eller återflyttning efter återuppbyggnad av en förstörd lägenhet? Vidare utgår konsekvensanalysen huvudsakligen från ett samhällsligt perspektiv där konsekvenserna förväntas bli små eftersom antalet förstörda lägenheter är få per år. Riksbyggen befärrar emellertid att konsekvenserna av utredningens förslag om det skulle genomföras skulle bli allt annat än små i det enskilda fallet framför allt för mindre hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Förslaget riskerar leda till rättsliga tvister där nämnda aktörer drabbas av såväl ombudskostnader som uteblivna hyresintäkter för lediga hyresrätter varom tvisten handlar. Aktörerna blir förhindrade att hyra ut lediga lägenheter t.ex. i de fall tvist råder om den tidigare hyresgästens intresse av ett nytt hyresavtal väger tyngre än hyresvärdens intresse av att inte teckna ett nytt avtal med personen ifråga.

Riksbyggen anser att det är rimligt att hyresgäster vars lägenheter förstörts *under vissa förutsättningar* ska erbjudas ett nytt hyresavtal. Riksbyggen avstyrker dock förslaget i sin nuvarande utformning. Aktuell utredning innehåller brister och oklarheter. Riksbyggen menar att ytterligare utredning och klargöranden är nödvändiga innan eventuell lagstiftning på området.

Riksbyggen anser att bostadsrättsföreningar, liksom föreslås för kooperativa hyresrättsföreningar, ska undantas från eventuell reglering. Även om det förekommer att bostadsrättsföreningar upplåter bostäder med hyresrätt är syftet med en bostadsrättsförening att

upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Det är Riksbyggens erfarenhet att de hyresrätter som finns i bostadsrättsföreningar i majoriteten av fall är en konsekvens av den hyresrättsliga skyddslagstiftningen i fall då alla hyresgäster inte deltagit vid ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter. De flesta bostadsrättsföreningarna har således inte aktivt valt att tillskapa hyresrätter. En förening bör därmed inte kunna tvingas att teckna ett nytt hyresavtal om en förstörd lägenhet återuppförs eller erbjuda en hyreslägenhet som blir ledig åt hyresgästen vars lägenhet blev förstörd. Detta skulle strida mot syftet med föreningen och drabba föreningens och, i slutändan föreningens medlemmars, ekonomi hårt. För det fall lagstiftaren inte anser att bostadsrättsföreningar generellt ska undantas från regleringen menar Riksbyggen att reglerna endast ska tillämpas om bostadsrättsföreningen väljer att upplåta en återuppförd lägenhet med hyresrätt eller vill fortsätta att hyra ut en hyresrätt som blir ledig. Det ska stå bostadsrättsföreningen fritt att välja om den vill upplåta sina lägenheter med bostadsrätt eller hyresrätt.

Riksbyggen tillstyrker att det ska stå fastighetsägaren fritt att avgöra om ett förstört hus eller en förstörd lägenhet ska återuppbyggas eller ej.

Riksbyggen anser, för det fall att en ledig lägenhet inte finns tillgänglig direkt, att den längsta tid för vilken förpliktelse att erbjuda hyresgästen en ny lägenhet bör vara kort. Det eventuella nya hyresavtalet bör inte så att säga hänga i luften för lång tid. Det är bättre att den forna hyresgästen aktivt agerar för att lösa sin bostadssituation istället för att hoppas på att en lämplig lägenhet i hyresvärdens bestånd blir ledig.

Inför en eventuell lagstiftning måste det förtydligas hur intresseavvägningen mellan hyresvärd och hyresgäst ska göras samt betydelsen av hyresgästens eget vållande till lägenhetens förstörelse. Eftersom praxisomfattningen sannolikt kommer att vara liten under en lång tid måste lagstiftaren tydliggöra hur avvägningen ska ske. Av samma skäl måste det förtydligas hur rangordningen hyresgäster emellan ska ske när flera lägenheter förstörts.

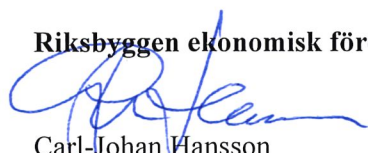
Riksbyggen delar utredarens uppfattning att den föreslagna rätten till ett nytt hyreskontrakt i fall då lägenheten förstörts inte bör omfatta lokalhyresavtal.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om digitalisering av förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

Riksbyggen avstyrker det föreslagna skadeståndsrättsliga alternativförslaget. Riksbyggen finner det fullständigt oskäligt att ålägga hyresvärderna ett strikt skadeståndsansvar gentemot de hyresgäster vars lägenheter förstörts. En sådan ordning skulle bli orimligt betungande för hyresvärderna som redan skulle vara i en ekonomiskt hårt ansatt situation i anledning av att en eller flera lägenheter i beståndet förstörts vilket leder såväl till kostnader för återuppbyggnad som till uteblivna hyresintäkter. En konsekvens av förslaget är också, om än inte uttalat, att hyresrättslägenheter åsätts ett ekonomiskt värde vilket strider mot den svenska rättstradition som flera utredningar på det hyresrättsliga området de senaste åren värvat om att stärka.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening



Carl-Johan Hansson
Chef Affärsområde Fastigheter