

REMISSYTTRANDE

Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18)

SABOs synpunkter

Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs

Allmänt

SABO avstyrker förslagen om förstärkt hyresgästskydd när en lägenhet förstörs, såväl huvudförslaget som alternativförslaget.

SABO konstaterar att promemorian helt saknar fakta om problemets omfattning liksom en beskrivning av hur hyresgästers situation när en lägenhet förstörs i praktiken hanteras idag. Detta är en uppenbar brist. Att endast lägga några enstaka medialt uppmärksammade fall till grund för en omfattande lagändring av principiell karaktär är inte rimligt.

SABOs erfarenhet är att de flesta hyresvärdar så långt de har möjlighet, och förutsatt att hyresgästen inte själv varit vållande till förstörelsen, gör vad de kan för att erbjuda hyresgästen en evakueringsbostad och återflyttning, alternativt en annan hyreslägenhet. Därför framstår inte dagens regler om att hyresavtalet förfaller då en hyreslägenhet förstörs och blir oanvändbar som ett stort problem. Utredaren konstaterar för övrigt själv att "situationen torde inte uppkomma så ofta".

SABO anser att frågan om att stärka hyresgästskyddet bör aktualiseras först om en utredning påvisat att hyresgäster efter att en lägenhet förstörts i stor utsträckning blir långvarigt bostadslösa och att hyresvärdar inte erbjuder återflyttning eller annat boende. En sådan utredning behö-

ver också analysera de fall som förekommit och de skäl som faktiskt ligger bakom hyresvärdars vägran att erbjuda hyresgästerna återflyttningsrätt alternativt ersättningsbostad.

SABO anser att om en behovet av en sådan förändring skulle aktualiseras så bör lösningen sökas med utgångspunkt i det förslag som lämnades av Hyreslagsutredningen 2008. Förslaget innebär att bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller ska förses med ett undantag beträffande bostadslägenheter. Ett bostadshyresavtal ska bestå om hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla och hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Undantaget ska inte heller kunna tillämpas om någon som hyresgästen ansvarar för har varit vållande till händelsen.

Även om det är en vedertagen avtalsrättslig princip att part inte är skyldig att tillhandahålla något om objektet inte längre finns, är det rimligt att i dessa fall låta hyresförhållandet bestå, och betydligt mindre ingripande än att införa en helt ny princip i hyreslagstiftningen som tvingar hyresvärden att hyra ut en annan lägenhet till hyresgästen.

Om en förstörd lägenhet återuppförs som en hyreslägenhet kommer den vanligen att ha högre standard och ett högre bruksvärde än den som förstörts. I detta sammanhang är det problematiskt för fastighetsägaren – som snabbt vill komma igång med återställandet – att frågan om hyresgästinflytande vid ombyggnad och renovering riskerar att leda till fördröjning om frågan blir föremål för prövning i hyresnämnden och Svea hovrätt. Reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad och renovering bör därför inte vara tillämpliga i situationer för det fall att hyresavtalet består efter återuppförande av lägenheten.

Närmare om förslaget

SABO anser att de föreslagna lagändringarna är av principiell karaktär eftersom de innebär att hyresnämnden kan tvinga en fastighetsägare att hyra ut en lägenhet till en viss hyresgäst – något som inte är möjligt idag. En sådan förändring skulle utgöra ett ingripande i äganderätten och avtalsfriheten, som inte är proportionerligt i förhållande till problemets omfattning.

SABO anser vidare att de föreslagna lagändringarna riskerar att bli svårtolkade och svåra att tillämpa. Förslaget riskerar att leda till långdragna tvister där ombudskostnaderna kan bli höga. Det kan också leda till att det tar lång tid innan parterna får klarhet i vad som kommer att gälla.

Hyresnämnderna ska först ta ställning till huruvida en lägenhet är förstörd eller inte. Det kommer att krävas omfattande bevisning och svåra juridiska avvägningar. Därefter, om lägenheten är förstörd, ska nämnden pröva hyresgästens eventuella rätt till ett nytt hyreskontrakt genom en skälighetsbedömning. Många frågor kommer oundvikligen att vara osäkra under lång tid i avvaktan på skadestånd med mera.

Det finns en risk för, kanske inte så många, men omfattande tvister om vad som avses med ”första lämpliga bostadslägenhet”. Lämplig enligt vems bedömning? Det är inte rimligt att hyresvärden alltid riskerar att behöva föra process i hyresnämnden om lämpligheten av en lägenhet. En sådan bedömning innehåller oundvikligen ett stort antal subjektiva parametrar. Kommer ett erbjudande om återflytt till samma lägenhet i återställt och standardhöjt skick att anses som lämpligt, eller ska hyresgästen kunna efterfråga en annan lägenhet?

SABO anser också att de föreslagna lagändringarna kan få negativa konsekvenser både för hyresvärden och för andra presumtiva hyresgäster.

Förslaget att hyresnämnden ska kunna förbjuda hyresvärden att ingå ett nytt hyresavtal avseende aktuella ersättningslägenheter med en annan part och förena förbudet med vite, kan ses som ett ingrepp i äganderätten och i näringsfriheten. I avvaktan på utgången i en tidskrävande och kostsam juridisk process kan det bli fråga om en betydande förlust av hyresintäkter, vilket skulle slå hårt särskilt mot mindre hyresvärdar.

Förslaget innebär också att om ett sådant avtal ändå träffas med en annan hyresgäst så ska avtalet anses ogiltigt. Detta riskerar att försätta andra – presumtiva – hyresgäster i svåra situationer. Deras behov av bostad kan ju vara minst lika angeläget som för den hyresgäst som drabbats av att lägenheten förstörts.

Enligt författningskommentaren i promemorian får vid hyresnämndens intresseavvägning mellan parterna beaktas om hyresgästen varit vållande till förstörelsen, men det behöver inte ha avgörande betydelse, i vart fall

såvida inte orsaken är grov vårdslöshet eller vanvård. Det är ett anmärkningsvärt uttalande. En hyresgäst som varit så vårdslös att det har lett till att lägenheten förstörts bör inte ha återflyttningsrätt eller rätt till ersättningslägenhet.

Skadeståndsansvar för hyresvärden

SABO avstyrker bestämt utredarens alternativa förslag om att hyresvärden ska ha ett strikt skadeståndsansvar mot en hyresgäst vars lägenhet förstörts. Det vore direkt stötande att hyresvärden utan att ha varit vållande automatiskt skulle bli skadeståndsskyldig gentemot sina hyresgäster. Hyresvärden befinner sig också i en svår situation på grund av olyckshändelsen. Istället borde det ingå i hyresgästens vårdplikt att teckna och under hyresförhållandet vidmakthålla en sedvanlig hemförsäkring som täcker flyttkostnader och andra ekonomiska skador i samband med förstörelse av en bostadslägenhet. Ett strikt ekonomiskt skadestånd där hyresgästens bland annat får ersättning för ideell skada för att ha förlorat den förhyrda lägenheten vore närmast att tillerkänna hyresrätten ett ekonomiskt värde, vilket den enligt svensk rättstradition inte har.

SABO anser vidare att den idé om skadestånd vid vägran att tillhandahålla ersättningslägenhet som utredaren diskuterar, men inte direkt föreslår, är helt orimlig. Det vore stötande att en hyresvärd ska förpliktas att utge skadestånd utan att hyresvärden varit vårdslös.

Digitaliserade förhandlingar om hyresförhållanden

SABO tillstyrker förslaget att en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen som ska kunna upprättas i elektronisk form och undertecknas med elektronisk underskrift. Förslaget ligger i linje med de förslag som hyresmarknadens parter tidigare framfört och kommer att bidra till att effektivisera arbetet med hyresförhandlingar.

Stockholm den 14 september 2018

Anders Nordstrand
VD