

Till Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

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

Regeringskansliets diarienummer Ju2018/03102/L1

Allmänt

Hovrätten ställer sig i allt väsentligt bakom de förslag som lämnas i promemorian. Hovrätten kan emellertid redan här konstatera att motiven bakom de föreslagna ändringarna i flera fall bör utvecklas ytterligare under det fortsatta beredningsarbetet. Till detta återkommer hovrätten i det följande.

Hovrätten delar utredarens uppfattning att lösningen som ger hyresgästen – efter en intresseavvägning – rätt att teckna ett nytt hyresavtal till en lämplig lägenhet vid äventyr av vite är att föredra framför det alternativa förslaget att skadestånd ska utgå vid vägran att tillhandahålla en ersättningslägenhet.

Vad gäller alternativet att skadestånd ska utgå vill hovrätten framhålla att skadeståndsbedömningarna skulle kunna bli svåra att göra och vara av en annan karaktär än de enstaka mer schablonmässiga skadestånd som med nuvarande lagstiftning kan dömas ut i hyresnämndsfall.

Hovrätten noterar att den föreslagna regleringen kan medföra tillämpnings-
svårigheter för hyresnämnderna och hovrätten och att det torde finnas goda
möjligheter för en hyresvärd att kringgå rätten till nytt hyresavtal enligt den

tilltänkta lagbestämmelsen. Under nedanstående rubriker lämnar hovrätten ett antal synpunkter på promemorians förslag.

Avseende de föreslagna lagändringarna i hyresförhandlingslagen (1978:304) och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt har hovrätten ingen erinran.

Ändringen i 12 kap. 16 § jordabalken

I promemorian föreslås att 12 kap. 16 § första stycket 1 jordabalken ändras så att hänvisningen till 12 kap. 10 § undantas för det fall hyresgästen är ansvarig för skadan. Den föreslagna ordalydelsen omfattar även 10 § andra stycket som gäller myndigheters förbud. Det går emellertid inte av promemorian att utläsa om en sådan ordning är avsedd. Detta bör klargöras i det fortsatta beredningsarbetet.

Rätten att teckna nytt hyresavtal, 12 kap. 46 a § jordabalken

Enligt förslaget i promemorian ska endast en hyresgäst som har tillträtt en lägenhet som senare förstörs ha rätt att teckna ett nytt hyresavtal. Även en hyresgäst som ännu inte tillträtt sin lägenhet men som inte heller har tillgång till en annan bostad när tillträdet skulle ha skett kan tänkas ha ett lika skyddsvärt behov av att erbjudas ett nytt hyresavtal som en hyresgäst som har tillträtt lägenheten. I betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) lämnades ett förslag till författningsreglering som omfattade även denna situation. Det bör i det fortsatta beredningsarbetet närmare övervägas om rätten till ett nytt hyresavtal ska gälla också i den situationen att lägenheten förstörs innan tillträde skett.

För att rätten att teckna nytt hyresavtal ska inträda krävs att lägenheten förstörs. En total förstörelse av lägenheten torde inte krävas (se SOU 2008:47 s. 56 ff. med där gjorda hänvisningar). Att i författning närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd torde inte låta sig göra. Det är emellertid önskvärt att det i motiven till en eventuell ny bestämmelse klargörs vad som avses med att lägenheten förstörs.

Vad som är en lämplig lägenhet har inte närmare preciserats och det anges att hyresnämnden ska pröva vad för lägenhet som objektivt sett kan anses lämplig för hyresgästen med hänsyn till hyresgästens ekonomi, familjeförhållanden, den förstörda lägenhetens beskaffenhet och läge samt den hyra hyresgästen tidigare betalat. Det anges även att hela hyresvärdens lägenhetsbestånd kan dras in i processen samt att hyresgästen vid bostadsbrist får finna sig i att flytta till en lägenhet som på olika sätt kan avvika från den tidigare och bara i begränsad utsträckning tillgodoser hans eller hennes önskemål. Vidare anges att hyresgästens talan ska ogillas om hyresvärden erbjuder en lägenhet som hyresnämnden finner lämplig men som hyresgästen inte godtagit. Hyresvärden ska i den situationen anses ha uppfyllt sin skyldighet och hyresgästen har inte rätt att kräva ett annat erbjudande (s. 37 och 71). Mot bakgrund av den föreslagna konsekvensen av att en hyresgäst tackar nej till en lägenhet bör det närmare utvecklas vad som kan anses vara en lämplig lägenhet bl.a. i fråga om godtagbart avstånd mellan den förstörda lägenheten och den nya lägenheten. Det bör även förtydligas om det är av betydelse att hyresvärden objektivt sett har tillgång till lämpligare lägenheter i fråga om storlek, läge och hyra m.m. men i stället väljer att erbjuda hyresgästen en i jämförelse mindre lämplig lägenhet (jfr s. 70).

Det finns uttalanden i promemorian om bevisbördor och beviskrav vid interimistiska beslut (s. 74) och att hyresvärden har att visa de ekonomiska eller andra skäl som han eller hon åberopar till stöd för att han eller hon har svårt att erbjuda en ersättningslägenhet (s. 70). Det är önskvärt att det klargörs vem som har bevisbördan för övriga omständigheter som har relevans för skälighets- och lämplighetsbedömningarna, såsom familjeförhållanden och ekonomiska förhållanden på hyresgästens sida.

Eftersom det inte sällan förekommer att hyresnämndsfall avgörs i parts utavaro bör det klargöras hur hyresnämnderna och hovrätten ska förfara när hyresvärden trots kallelse inte inställt sig till sammanträdet eller förhandlingen och inte lämnar uppgifter om vilka andra lägenheter som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över. Vidare bör det förtydligas hur den föreslagna bestämmelsen om rätt till ett nytt hyresavtal förhåller sig till de befintliga

bestämmelserna om hyresgästens rätt till förlängning i ombyggnads- och rivningsfallen (12 kap. 46 § första stycket 3 och 4 jordabalken).

Om flera hyresgäster får sina lägenheter förstörda av samma händelse, t.ex. en brand, anges att hyresnämnden ska handlägga deras ansökningar i samma ärende och ha möjlighet att fastställa en skälig turordning i vilken de bör komma i fråga för en lämplig lägenhet, varvid det ska beaktas de olika hyresgästernas behov av en lägenhet. Också den tid som hyresgästerna bott i fastigheten kan spela in i bedömningen (s. 39 och 72). Denna bedömning kan tänkas bli svår, varför ytterligare vägledande uttalanden vore önskvärda, bl.a. om det har betydelse vad det är för ny lägenhet som hyresvärden förfogar eller kan väntas förfoga över. Hovrätten ifrågasätter emellertid lämpligheten av promemorians förslag att det ska vara möjligt att lämna företrädesfrågan åt fastighetsägaren (s. 72). En sådan rättstillämpning riskerar att bli rättsosäker. Inte heller torde ett sådant beslut om föreläggande kunna förenas med vite, varför beslutet i praktiken kan komma att bli verkningslöst. Vidare torde inte hyresgästen ha någon möjlighet att överklaga hyresvärdens fördelning av lägenheter.

Det framgår inte av den föreslagna lydelsen i 12 kap. 16 § första stycket 1 jordabalken att hyresavtalet förfaller utan den bestämmelsen hänvisar endast till 12 kap. 10 § samma balk. Inte heller framgår det av lagtexten hur en hyresgäst ska förfara när han eller hon lämnat hyresvärden ett skriftligt meddelande men hyresvärden inte erbjudit honom eller henne en lägenhet. Hovrätten utgår från att det är hyresgästen, och inte hyresvärden, som har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för prövning. Detta bör framgå redan av lagtexten och inte bara av förarbetsuttalanden. I promemorian anges att en hyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal torde preskriberas efter viss tid, varvid en hänvisning görs till preskriptionsbestämmelsen i 12 kap. 61 § jordabalken, som avser fordringsanspråk (se not 26, s. 69). Enligt hovrättens mening är det lämpligare och tydligare om en särskild preskriptionsbestämmelse införs för den aktuella situationen. Hovrätten föreslår därför att 12 kap. 46 a § första stycket jordabalken utformas enligt nedan och att det införs ett nytt andra stycke. Ett alternativ till det andra stycket är att lägga till ett andra stycke i 12 kap. 61 § jordabalken angående preskription av rätten att begära ett nytt hyresavtal.

Har lägenbeten efter tillträdesdagen förstörts så att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, har hyresavtalet förfallit. En bostadshyresgäst får då inom en månad genom skriftligt meddelande till hyresvärden begära ett nytt hyresavtal rörande första lämpliga bostadslägenhet som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över. Hyresgästen har då rätt till ett sådant avtal, om det med hänsyn till parternas personliga eller ekonomiska förhållanden framstår som skäligt.

Erbjuds inte hyresgästen ett nytt hyresavtal kan hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Görs inte detta inom två år från det att hyresavtalet har förfallit har hyresgästens rätt till ett nytt hyresavtal gått förlorat.

Utformningen av första meningen i första stycket får ges en annan lydelse om också en hyresgäst som ännu inte tillträtt den förstörda lägenheten ska ges en rätt till ett nytt hyresavtal.

Det bör vidare klargöras vad som gäller för det fall hyresvärden har sagt upp ett hyresavtal och den aktuella lägenheten därefter, innan hyresnämnden prövat frågan om förlängning av hyresavtalet, förstörs och hyresgästen begär att få ett nytt hyresavtal.

Vidare bör också närmare utvecklas vad som är avsett att gälla när hyresvärden har överlåtit en hyresfastighet och fastigheten med lägenheter förstörs innan den nya ägaren har tillträtt fastigheten. Likaså bör belysas vad som gäller om hyresvärden sedan lägenheten förstörts överlåter fastigheten till någon som inte förfogar över andra fastigheter än den förstörda.

Förutsättningarna för att ett föreläggande ska förenas med vite bör också utvecklas i det fortsatta beredningsarbetet. Är tanken att ett föreläggande regelmässigt ska förenas med vite?

Uppskov vid handläggningen, 12 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Enligt förslaget till bestämmelsen i 12 c § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder får hyresnämnden uppskjuta avgörandet om

ett nytt hyresavtal till en tidpunkt när hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ny lägenhet kan bedömas. Det framgår inte av promemorian om det i en sådan situation krävs att hyresnämnden fattar ett formellt beslut med överklagande-hänvisning och hur bedömningen ska ske om en part motsätter sig att avgörandet skjuts upp. Den frågan bör övervägas närmare i det fortsatta beredningsarbetet. Vidare bör också klargöras hur den föreslagna bestämmelsen förhåller sig till 11 och 12 §§ förvaltningslagen (2017:900), som trädde i kraft den 1 juli 2018 och som är tillämplig i hyresnämnderna.

Konsekvenser av promemorians förslag

Såsom påpekas i promemorian innebär förslagen att ärendetillströmningen till hyresnämnderna kommer att öka något. Nämndernas beslut kan överklagas till Svea hovrätt. Även om dessa tvister inte kan väntas bli många till antalet torde flera av dem kunna bli komplicerade, omfatta många parter och medföra en inte försumbar ökad arbetsbelastning för hyresnämnderna och hovrätten.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Kenneth Nordlander samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles, föredragande

Kazimir Åberg

Linnéa Sundqvist Kahles