

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associa-
tionsrätt
103 33 Stockholm

Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18)

Ju2018/03102/L1

Umeå tingsrätt tillstyrker utredarens förslag om ersättningslägenhet när ett hyresavtal har förfallit till följd av att en lägenhet förstörts. Ett sådant skydd framstår som mest lämpligt utifrån hyresgästers behov i denna situation.

Till skillnad från utredaren bedömer tingsrätten att skyddet inte enbart bör gälla under förutsättning att hyresgästen har tillträtt lägenheten. Den bostad som hyresgästen hade vid tidpunkten för hyresavtalets ingående torde i många fall inte längre finns kvar som ett boendalternativ om den lägenhet hyresgästen tänkt flytta till förstörs. Den eventuella kötid som kan ha möjliggjort för hyresgästen att teckna hyresavtalet torde i många fall försvinna i och med kontraktskrivningen och därmed kan det vara svårt för hyresgästen att få en annan lägenhet hos hyresvärden. Den föreslagna bestämmelsen bör därför även omfatta fall när lägenheten förstörs innan tillträdet.

Den tidsfrist om en månad som föreslås inom vilken hyresgästen skriftligen ska meddela hyresvärden sin begäran om ersättningslägenhet kan möjligen vara i snävaste laget.

12 kap. 63 § jordabalken bör ändras på så sätt att den även omfattar sådant skriftligt meddelande till hyresvärden med begäran om ersättningslägenhet. Hyresgästen kan då skicka meddelandet med rekommenderat brev enligt bestämmelsen och därigenom anses ha lämnat detta till hyresvärden.

När det gäller reglering av elektronisk underskrift kan anmärkas att det kan vara mindre lämpligt med en definition av detta i varje enskild lag som anger att elektronisk underskrift får användas. Digitaliseringsrättsutredningen har alldeles nyligen lämnat förslag på att sådana regleringar bör samordnas inom regeringskansliet och regleras i ett sammanhang.

Detta yttrande har beslutats av lagmannen Agneta Ögren och hyresråden Anne Lillieroth (föredragande) samt Mattias Nordell.

Agneta Ögren