

Handläggare
Förbundsjurist Johan Mirtorp

Datum
2018-09-13

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Thomas Edling
Stockholm

Remissyttrande över promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Dnr Ju2018/03102/L1)

Hyresgästföreningen Riksförbundet har i brev daterat 2018-06-08 beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad promemoria.

Sammanfattning

Kapitel 8-9

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens bedömning men anför följande anmärkningar

Kapitel 15

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget

Vårt yttrande följer i stort dispositionen i promemorian.

Kapitel 8 Bostadshyra: rätt för hyresgästen till nytt avtal?

Vad avser den första delen i promemorian rörande hyresgästskydd vid förstörelse av hyreslägenhet, så har detta varit en viktig fråga för Hyresgästföreningen under en längre tid. Redan 2008 behandlades frågan om hyresgästers rättigheter då en hyreslägenhet förstörs (till exempel genom brand). Hyresgästföreningen bereddes då möjlighet att inkomma med ett remissyttrande över delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

Vid det tillfället ställde sig Hyresgästföreningen bakom det förslaget, som vid de tillfället avsågs gälla när en lägenhet blivit så förstörd att den inte längre kan användas för det avsedda ändamålet. Utredaren föreslog den gången att ett undantag, innebärande att ett hyresavtal inte skulle förfalla om hyresgästen motsatte sig avtalets upphörande och att hyresvärden har för avsikt att återställa lägenheten (eller redan har återställt) för samma ändamål, borde införas för bostadslägenheter. Förslaget avsågs medföra att risken för hyresgäster att förlora sin bostad genom hyresavtalets förfallande exempelvis efter en brand trots att lägenheten återuppfördes skulle undanröjas. I det nu föreliggande förslaget är utgångspunkten att hyresavtalet i enlighet med JB 12 kap. 16 § första stycket därmed redan har förfallit. I sådant fall skulle i och med detta förslag hyresgästen erbjudas möjligheten att inom en tidsfrist på en månad skriftligen begära att ett nytt hyresavtal upprättas rörande en lägen-

het hyresvärden redan förfogar över eller förväntas förfoga över. Ersättningslägenheten ska om möjligt motsvara den förstörda lägenheten. Om hyresvärden motsätter sig sådant arrangemang ska enligt förslaget hyresnämnden kunna förplikta hyresvärden att sluta ett sådant avtal under förutsättning att det kan anses vara skäligt för parterna.

Kapitel 9 Bostadshyra: förlängning av hyresförhållandet efter uppsägning?

I nu föreliggande förslag till lagtext synes till skillnad från 2008 års förslag, som stipulerade det avtalsrättsliga förhållandets fortbestånd om hyresgästen begärde detta, istället ta sin utgångspunkt i att avtalsförhållandet som ett resultat av förstörelsen *de facto* upphör att existera. Istället erbjuds hyresgästen enligt det nya utkastet en möjlighet att begära ett nytt hyresavtal. Möjligen kan den konstruktionen ifrågasättas på avtalsrättslig grund. En grundföresats inom svensk rätt är avtalsfrihet. Trots hyreslagstiftningens övergripande sociala karaktär representerar avtalsfriheten den underliggande principen i förhållandet och en hyresvärd har regelmässigt möjlighet att både ingå och avböja att ingå avtal, exempelvis när en person kan förväntas vara betalningssvag, har tidigare betalningsanmärkningar eller har rykte om sig att störa sin omgivning. Dock är inte avtalsfriheten helt oinskränkt. Vägran att ingå avtal får exempelvis inte baseras på kriterier som skulle omfattas av diskrimineringslagen. Men även jordabalken stipulerar vissa inskränkningar i avtalsfriheten, exempelvis begränsar § 65 tillämpningen av så kallade särskilda villkor.

Utifrån den synvinkeln framstår det måhända som mindre stötande att tänka sig den begränsning hyresgästens rätt till ett nytt hyreskontrakt då den tidigare lägenheten förstörts skulle innebära för hyresvärden. Den rätt hyresgästen genom förslaget skulle erhålla innebär inte en obegränsad förtur till alla friställda lägenheter i hyresvärdens bestånd. Istället skulle rätten istället bäst kunna beskrivas som en i tid och rum begränsad option på ett kontrakt till en bostad som i allt väsentligt motsvarar den lägenhet för vilken ett avtalsförhållande redan tidigare existerat. I *Hyreslagen En kommentar* konstaterar Holmqvist & Thomsen att hyresvärdens eventuella avsikt att återuppbygga en förstörd lägenhet som kriterium för huruvida ett hyresavtal ska anses ha förfallit eller inte, i sig inte finner något stöd i gällande lag. Dock nämns att visst stöd för den uppfattningen kan finnas i domstolspraxis. Skulle man söka stöd i den senare uppfattningen skulle det framstå som märkligt om att en tidigare hyresgäst inte gavs förtur till en återuppbyggd lägenhet som vederbörande tidigare hade ett hyreskontrakt till, eller till vad i förslaget benämns en väsentligen liknande lägenhet. Tilläggas kan väl att det avsteg från eventuell turordning i kön till lägenhet som sker i detta speciella fall, kan sägas endast medföra en tidsförskjutning då förturen innebär att nästa person i kön därmed exempelvis skulle kunna få tillgång till den återuppbyggda lägenheten först när den väl är tillgänglig igen. I övrigt är vår uppfattning att det är en fördel att optionen inte bara omfattar lägenheter förstörda i brand utan även ett antal andra kategorier av förstörda lägenheter.

Utifrån ovan nämnda inskränkningar skulle även kunna argumenteras att äganderätten såsom definieras i första artikeln i Europakonventions första tilläggsprotokoll riskerar att otillbörligen inskränkas. Å andra sidan kan argumenteras att hyresvärden inte genom att hyresgästen i fråga får förtur i förhållande till andra eventuella hyresgäster, som köar för att hyra en bostadslägenhet, försätts i en sämre position. För hyresvärdens del innebär detta att man inte kan välja vem man ska teckna kontrakt med. Även om så är fallet är det ändå rimligt att göra detta avsteg från huvudprincipen, eftersom hyresvärden inte försätts i ett sämre läge jämfört med innan förstörelsen skedde – hyresgästen var ju redan hyresgäst, och om förstörelsen aldrig skett hade vederbörande fortsättningsvis varit just hyresgäst. Inskränkningen är begränsad till att erbjuda ett nytt kontrakt istället för ett tidigare redan existerande kontraktuell förhållande.

I övrigt har Hyresgästföreningen inga synpunkter förslaget som lämnas i promemorian.

Stockholm som ovan
Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder
Förbundsordförande

Johan Mirtorp