

Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs

Ds 2018:18



Regeringskansliet
Justitiedepartementet

SOU och Ds kan köpas från Norstedts Juridiks kundservice.
Beställningsadress: Norstedts Juridik, Kundservice, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: kundservice@nj.se
Webbadress: www.nj.se/offentligapublikationer

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Norstedts Juridik AB
på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).

En kort handledning för dem som ska svara på remiss.

Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Omslag: Regeringskansliets standard

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2018

ISBN 978-91-38-24808-9

ISSN 0284-6012

Justitiedepartementet

I november 2017 fick jag i uppdrag att dels se över hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs och lämna behövliga förslag för att stärka hyresgästens skydd, dels föreslå författningsändringar som gör det möjligt att upprätta vissa handlingar enligt hyresförhandlingslagen elektroniskt.

Härmed får jag överlämna promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs.

Stockholm i april 2018.

Bertil Bengtsson

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Författningsförslag	7
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	7
1.2 Förslag till lag om ändring om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	10
1.3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	13
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	14
2 Bakgrund	15
3 Utredningsuppdraget och utredningens arbete	17
4 Tidigare utredningar	19
5 Vissa regler om besittningsskydd	25
6 Försäkringsförhållanden	27
7 Bostadshyra; allmänt om problemet	29
8 Bostadshyra; rätt för hyresgästen till nytt avtal?	35
9 Bostadshyra; förlängning av hyresförhållandet efter uppsägning?	41

10	Strikt skadeståndsansvar för hyresvärden?	43
11	Skadestånd vid vägran att tillhandahålla ersättningslägenhet?	47
12	Några andra frågor om lagtexten.....	51
13	Sammanfattningsvis om förslaget rörande bostadshyra.....	53
14	Hyresgästens ställning vid lokalhyra.....	55
15	Digitaliserade förhandlingar om hyresförhållanden.....	59
16	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	63
17	Konsekvenser av promemorians förslag	65
18	Författningskommentar	67
18.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	67
18.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	73
18.3	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	76
18.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	76
Bilaga 1	Utredningsuppdraget.....	79
Bilaga 2	Alternativ lagtext rörande skadeståndsansvar för hyresvärden.....	85

Sammanfattning

Promemorian behandlar till en början frågan om hyresgästens skydd när hyreslägenheten förstörs genom brand eller liknande händelse så att lägenheten blir oanvändbar. Enligt nuvarande regler (12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken) förfaller då hyresavtalet, vilket kan försätta hyresgästen i en svår situation särskilt när han tillträtt lägenheten. Visserligen ordnar hyresvärden i många fall en ersättningslägenhet åt hyresgästen, men denne är här helt beroende av världens goda vilja.

I promemorian diskuteras olika sätt att skydda hyresgästen i detta läge. Där föreslås att avtalet alltjämt ska förfalla vid förstörelse av bostadslägenheten men att hyresgästen kan begära nytt hyresavtal om en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Avgörande ska då bli en intresseavvägning, som delvis liknar avvägningen i tvister om besittningsskydd; hyresnämnden ska, om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden, kunna förklara att hyresgästen har rätt till hyresavtal rörande första lämpliga lägenhet som hyresvärden förfogar över. Lägenheten behöver inte nödvändigtvis ligga i det återuppförda huset utan kan även finnas i någon annan fastighet. Viktiga faktorer vid avvägningen är då å ena sidan hyresvärdens intresse av att hyra ut bostäder till andra än hyresgästen, å andra sidan hyresgästens bostadsbehov vid rådande läge på bostadsmarknaden. Om hyresvärden inte avser att återuppföra ett brunnat bostadshus utan vill använda fastigheten till annat ändamål får detta accepteras; man ska inte kunna framtvinga en nybyggnad som inte stämmer med hyresvärdens planer. Hyresnämnden ska kunna uppskjuta det slutliga avgörandet i ärendet tills hyresvärden kan ange sina planer med anledning av händelsen och hyresgästens bostadssituation har klarat. Hyran för en ny lägenhet ska bestämmas enligt annars gällande regler. Om hyresvärden efter lägenhetens förstörelse överlåter

fastigheten, ska hyresgästen kunna framställa motsvarande krav mot nye ägaren. Intresseavvägningen får då ske på väsentligen samma vis. – Finns det särskilda skäl, ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden eller nye ägaren att innan tvisten i hyresnämnden är avgjord upplåta hyresrätt till en omtvistad lägenhet till annan än den tidigare hyresgästen.

I promemorian diskuteras vidare om hyresnämnden i stället ska kunna ålägga hyresvärden att utge ett skadestånd till hyresgästen, om denne inte erbjudit någon godtagbar ersättningslägenhet. Även om inte detta anses böra föreslås i första hand, har en alternativ lagtext med sådant innehåll tagits in i en bilaga till promemorian.

Promemorian tar också upp frågan om lokalyresgästens skydd i motsvarande situation, i så fall närmast en utvidgning av det indirekta besittningsskydd som för närvarande gäller vid uppsägning av hyresavtalet. Här anses dock inte tillräckliga skäl föreligga för ett motsvarande skydd, bl.a. med hänsyn till det försäkrings-skydd som normalt finns för företagare.

I promemorian föreslås vidare att en förhandlingsöverenskommelse ska kunna undertecknas med elektronisk signatur, något som bör kunna underlätta en önskvärd digitalisering av förhandlingarna.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 12 kap. 16 och 70 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 46 a §, av följande
lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

16 §¹

Bestämmelserna i 10–12 §§
gäller också, om

1. lägenheten skadas under
hyrestiden *utan att* hyresgästen
är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin
underhållsskyldighet enligt 15 §
andra stycket,

3. hinder eller men på annat
sätt uppstår i nyttjanderätten
utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyres-
tiden meddelar beslut som avses
i 10 § andra stycket eller 12 §

Bestämmelserna i 10–12 §§
gäller också, om

1. lägenheten skadas under
hyrestiden, *11 och 12 §§ dock*
inte om hyresgästen är ansvarig
för skadan,

2. hyresvärden brister i sin
underhållsskyldighet enligt 15 §
andra stycket,

3. hinder eller men på annat
sätt uppstår i nyttjanderätten
utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyres-
tiden meddelar beslut som avses
i 10 § andra stycket eller 12 §

¹ Senaste lydelse 2000:226.

utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

46 a §

Har hyresavtalet efter tillträdesdagen förfallit enligt 16 § första stycket får en bostadshyresgäst 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.

Hyresnämnden får förelägga hyresvärden att omedelbart eller inom viss tid erbjuda hyresgästen ett avtal enligt första stycket rörande viss lägenhet eller en lägenhet med viss storlek och visst läge. Föreläggandet får förenas med vite.

Överlåter hyresvärden fastigheten efter det att lägenheten har förstörts gäller vad som i första och andra stycket sägs om hyresvärden i stället den nye fastighetsägaren.

70 §²

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 46 a, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

² Senaste lydelse 2006:408.

1.2 Förslag till lag om ändring om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

dels att 4 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 c §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

¹ Senaste lydelse 2012:980.

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

12 c §

I ett ärende rörande nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken får hyresnämnden uppskjuta avgörandet till en tidpunkt när hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ny lägenhet kan bedömas.

Finns det särskilda skäl, får hyresnämnden förbjuda hyresvärderna att innan tvisten är avgjord upplåta hyresrätt eller annan rättighet som ger företräde

framför hyresgästen till lägenhet som tvisten gäller. Förbudet får förenas med vite.

32 §²

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftgäande dom:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken, – 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), – 13 a § första stycket denna lag, eller – 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792). | <ul style="list-style-type: none"> – 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 46 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken, – 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), – 13 a § första stycket denna lag, eller – 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792). |
|--|--|

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftgäande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som lagakraftgäande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

² Senaste lydelse 2011:863.

1.3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 19 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 34 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förhandlingsöverenskommelse *skall* avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Hyresvärden *skall* underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

19 §

En förhandlingsöverenskommelse *ska* avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter. *Om den upprättas i elektronisk form ska den undertecknas med elektronisk underskrift.*

Hyresvärden *ska* underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

34 §

Med elektronisk underskrift avses i denna lag en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska införas en ny paragraf, 3 kap. 11 a §, och närmast före 3 kap. 11 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

Förstörd lägenhet

11 a §

Bestämmelserna i 12 kap. 46 a § jordabalken om rätt att begära ett nytt hyresavtal när en lägenhet har förstörts gäller inte för kooperativa hyresgäster.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

2 Bakgrund

Enligt 12 kap. 10 § första stycket JB förfaller hyresavtalet, om hyreslägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han inte utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. I 12 kap. 16 § första stycket 1 sägs att bl.a. denna bestämmelse gäller också om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan.

Dessa regler hade i huvudsak samma innehåll i 3 kap. lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom (se 9 §). Motiven angav inte närmare hur omfattande en skada ska vara för att hyresavtalet skulle anses förfallet. Det sägs emellertid att inte endast total förstörelse avsågs; det räckte dock inte med att en nödvändig reparation inte kunde vara genomförd till hyrestidens början för att avtalet skulle upphöra att gälla.¹

Vad som avses är alltså en fysisk skada på lägenheten, genom brand eller av annan orsak. I litteraturen har framför allt diskuterats när en lägenhet kan anses så förstörd som lagtexten anger. Man har framhållit att kostnaderna för att ställa lägenheten i användbart skick och den tid som detta kunde gå åt för detta framför allt skulle beaktas. Det har också sagts att bestämmelsen skulle bli tillämplig om skadan har gått så långt att det framstår som ekonomiskt oförnuftigt att lägga ned kostnader på ett återställande. En omstridd fråga är om hyresvärdens avsikt att återuppföra lägenheten bör tillmätas betydelse.²

¹ NJA II 1908 nr 5 s. 138 f.

² Se om det sagda Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen. En kommentar (11 uppl. 2014) s. 88 f, Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, avsnitt 10.2.1 och vidare redogörelsen i SOU 2008:47 s. 56 f.

Rättspraxis rörande denna fråga är mager, och prejudikat från Högsta domstolen saknas. I 1946 rf s. 47 har brandskadorna på lägenheten varit så begränsade att lägenheten inte ansågs så förstörd som anges i 12 kap. 10 § JB. I en hovrättsdom från 2004³ blev utgången densamma, varvid bl.a. åberopades hyresvärdens avsikt att återuppföra huset. I RH 2009:28 kom Svea hovrätt till motsatt resultat i ett fall där endast bottenplattan till ett radhus återstod, varvid framhölls att hyresvärdens uttalade avsikt att återställa hyresobjektet inte hade någon större betydelse i sammanhanget. Samma bedömning skedde i ett senare hovrättsfall.⁴

Vissa motsvarande regler förekommer i annan nordisk rätt. I § 17 i den danske lejeloven sägs, att avtalet faller bort om hyreslägenheten blir ”ødelagt ved brand eller anden ulykke”. – Enligt 67 § i den finländska lagen om bostadshyra förfaller hyresavtalet, om lägenheten förstörs eller en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som avses i hyresavtalet, varvid hyresgästen har rätt till skadestånd vid vållande hos hyresvärden. I Norge bedöms situationen då hyreshuset förstörs av brand efter reglerna om naturaluppfyllelse; fallet anges som exempel på omöjlighet – hyresgästen kan inte kräva dom på uppfyllelse. Som stöd för detta anförs § 2–9 lejeloven, där det sägs att hyresgästen kan, om inte lägenheten ställs till hans disposition inom rimlig tid, kräva uppfyllelse om detta kan ske ”uten å volde utleieren urimelig kostnad eller ulempe.” Enligt § 9–5 har hyresvärden rätt att säga upp avtalet när rivning eller ombyggnad av egendomen medför att lägenheten måste avstås.⁵ – Några regler om förlängning av hyresavtalet vid förstörelse av lägenheten förekommer inte i något av länderna.

³ Hovrätten för Västra Sverige, dom 2004-05-28 i mål T 1513-04.

⁴ Se Holmqvist-Thomsson, a.a. s. 90. Samma utgång i ett äldre fall från Bostadsdomstolen (RBD 92:10).

⁵ Se Hagström, Obligasjonsrett s. 368 f, jfr s. 367 och 382.

3 Utredningsuppdraget och utredningens arbete

Utredningsuppdraget innebär främst att överväga om hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs bör stärkas. Bl.a. ska övervägas om det är lämpligt att i fråga om hyresavtalets upphörande anknyta till reglerna om hyresgästens rätt till förlängning av avtalet vid hyresvärdens uppsägning och om fastighetsägaren bör ha en skyldighet att anvisa en ersättningslägenhet. Uppdraget framgår närmare av *bilaga 1*.

Under utredningens gång har utredaren tagit kontakt med organisationer på hyresmarknaden, andra experter på hyresfrågor samt – rörande parternas försäkringsskydd vid lägenhetens förstörelse – fyra stora försäkringsbolag som meddelar hemförsäkring, fastighetsförsäkring och avbrottsförsäkring.

4 Tidigare utredningar

Regeln om att avtalet förfaller kan naturligtvis framstå som en hård påföljd särskilt när lägenheten förstörs under hyrestiden. I flera sammanhang har också utretts om hyresgästens skydd i denna situation kan stärkas.

Frågan togs till en början upp av 1997 års hyreslagstiftningsutredning i betänkandet SOU 2000:76. Utredningen övervägde bl.a. om hyresvärdens ersättningskyldighet skulle utvidgas vid lägenhetens förstörelse och om en lagreglerad återflyttningsrätt skulle införas. Utredningen föreslog dock ingen lagändring. Ett väsentligt skäl var hyresgästens goda möjligheter till försäkringskydd mot följderna av skador som inträffade i lägenheten. Vidare framhölls att bostadshyresgäster och lokalhyresgäster i allmänhet erbjuds återflyttningsslägenheter sedan deras lägenhet förstörts och att bostadshyresgäster brukade få stöd i olika former från kommunen.⁶

Rörande möjliga lagändringar anfördes bl.a. att ett strikt skadeståndsansvar för hyresvärden när hyreslägenheten förstördes skulle strida mot vad som annars gällde vid jämförbara situationer. Inte heller ansågs det motiverat att införa ett presumtionsansvar – alltså ett ansvar för culpa med omkastad bevisbörda – motsvarande vad som föreskrivits i 12 kap. 11 § 1 st. 4 p. JB i denna situation, som skilde sig från fallet då lägenheten var behäftad med mindre allvarlig brist. Vad angår återflyttningsrätt när en liknande lägenhet uppfördes på samma plats ansågs en sådan rätt i och för sig som rimlig när det gällde både bostadslägenheter och vissa typer av lokaler. Emellertid måste det vara en utgångspunkt att fastighetsägaren för att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning ska ha rätt att bestämma över om huset eller lägenheten ska

⁶ Se närmare SOU 2000:76 s. 66.

återuppföras och hur det ska användas. En lagstiftning om en återflyttningsrätt borde ta sikte på fall där fastighetsägaren i ett befintligt eller nyuppfört hus kan tillhandahålla en lägenhet likvärdig med den förstörda, varvid också borde krävas att hyresgästen hade ett beaktansvärt intresse att få flytta tillbaka. De gamla hyresavtalen borde därvid inte automatiskt omfatta lägenheter i ett nybyggt hus. Man kunde överväga möjligheten att ta bort den nuvarande regeln om att hyresavtalet förfaller när lägenheten förstörs; hyresavtalet skulle löpa vidare och prövas i en tvist om förlängning av hyresavtalet, på liknande sätt som gäller vid förlängningstvister i anledning av att en lägenhet ska byggas om. En annan möjlighet var att hyresgästen skulle kunna utverka ett föreläggande mot värden att upplåta en likvärdig lägenhet i ett nytt hus på skäligena villkor.

Utredningen såg dock åtskilliga komplicerade praktiska problem med båda dessa alternativ. En lagreglering om återflyttningsrätt måste bli både omfattande och invecklad och skulle bli svår att tillämpa. Bl.a. riskerade den att leda till att bostadslägenheter i praktiken måste vara färdigställda innan återflyttningsfrågan kan avgöras och lång tid därefter stå outhyrda i avvaktan på ett avgörande om vilka hyresgäster som skulle ha återflyttningsrätt och villkoren för en sådan rätt. Eftersom behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt visat sig ringa avstod utredningen från att föreslå en sådan rätt.

Vad gällde lokaler, där ett direkt besittningsskydd saknas, kunde det i stället bli aktuellt att tillerkänna hyresgästen en rätt till ersättning om han inte skulle få flytta tillbaka. Hyresvärden skulle, om han återuppförde en likvärdig lokal, vara skyldig att erbjuda tidigare hyresgäst att hyra den på skäligena villkor. Underlät han detta skulle han bli ersättningsskyldig. Även en sådan ordning skulle dock medföra stora praktiska problem, delvis motsvarande dem som uppkom vid bostadshyra. Utredningen avstod också från att föreslå en lagändring beträffande dessa hyresavtal.

Dessa frågor togs vidare upp av hyreslagsutredningen i betänkandet SOU 2008:47. Utredningen hade i uppdrag att överväga om kraven på att lägenheten skulle anses så förstörd att hyresavtalet förfaller borde höjas och om det i hyreslagen borde anges när en lägenhet skulle anses förstörd, däremot inte om hyresgästen borde erbjudas ersättningslägenhet eller återflyttningsrätt ifall hyresvär-

den uppförde en ny lägenhet. I betänkandet föreslogs ett undantag beträffande bostadslägenheter. Hyresavtalet skulle bestå om hyresgästen utan att ha varit vållande till händelsen motsatte sig att avtalet upphörde att gälla och hyresvärden avsåg att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.

Som skäl för förslaget anförde utredningen att det var svårt att åstadkomma en ytterligare precisering av kriterierna för att en lägenhet skulle anses förstörd. Vidare hade det framkommit att aktörerna på området inte ansåg det finnas ett påtagligt behov av att kravet på förstörelse höjdes eller närmare preciserades. Varken en höjning eller en precisering skulle lösa de problem som framträtt. Man borde i stället inrikta sig på konsekvenserna av att hyresavtalet förfallit, vilka ibland ansetts stötande. Hyresgästen var sålunda helt beroende av hyresvärden när det gällde möjligheten att få hyra en återställd lägenhet, något som värden kunde vägra godtyckligt och utan sakliga skäl. Av sådana skäl föreslogs det angivna undantaget.

En förutsättning för att avtalet skulle bestå var alltså att hyresvärden var villig att återställa lägenheten för bostadsändamål. Däremot skulle det i och för sig sakna betydelse om lägenheten blivit så förstörd att den inte kunde användas för det angivna ändamålet. Parterna skulle ha samma skyldigheter och rättigheter i anledning av avtalet som före skadetillfället. Hyresgästen skulle t.ex. enligt 12 kap. 11 § JB ha rätt till skälig nedsättning för den tid lägenheten var i bristfälligt skick, ha samma rätt att söka åtgärdsföreläggande som annars, ha samma inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten och behålla sitt besittningsskydd.⁷ – Förslaget utgick tydligen från att lägenheten över huvud taget kunde återställas; någon diskussion av fallet där detta av ena eller andra orsaken inte var möjligt förekom inte.

Betänkandet remissbehandlades. Flertalet remissinstanser tillstyrkte det framlagda förslaget eller lämnade det utan erinran, bl.a. Svea hovrätt, Jönköpings tingsrätt, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Domstolsverket, Migrationsverket, Länsstyrelsen i Skåne län, Konsumentverket, Boverket, Svensk handel, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsägarna Sverige, HSB

⁷ Se SOU 2008:47 a. 209 f.

Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Hotell- och restaurangföretagare, Sveriges Kommuner och Landsting.

Svea hovrätt framhöll dock att bedömningen med anledning av att en lägenhet blivit förstörd lämpligen skulle kunna göras av hyresnämnd, och Konsumentverket menade att i de fall då hyresvärden inte avsåg att uppföra lägenheten igen denne borde vara skyldig att erbjuda annan bostad, så länge det inte var orimligt för värden. Sveriges advokatsamfund förutsatte att den föreslagna undantagsregeln inte skulle gälla när huset brunnit ned till grunden och återställandet därefter avser att uppföra en ny byggnad med samma ändamål men med en annan utformning; denna och närliggande situationer borde uppmärksammas i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Svensk handel satte i fråga om inte den föreslagna regeln borde gälla även för lokaler; också då kunde det vara stötande om det på ett tidigt stadium står klart att hyresvärden kommer att återuppföra lägenheten men hyresgästen inte får fortsätta hyresförhållandet. Sveriges Hotell- och restaurangföretagare framförde liknande synpunkter, under hänvisning till de stora ekonomiska förluster som kunde drabba en lokalhyresgäst om denne inte får återflytta till den förstörda lokalen. Fastighetsägarna Sverige delade däremot utredningens mening att den föreslagna regeln inte skulle gälla för lokaler.

Hyresnämnden i Stockholm ansåg en lösning som låg mer i linje med tvistelösningen inom det hyresrättsliga området vara att ta bort bestämmelsen i 12 kap. 10 § JB och anknyta frågan om hyresgästens rätt att bo kvar till reglerna om besittningsskydd, närmast 12 kap. 46 § 3 och 4 p. samt andra och tredje stycket.

Kungliga Tekniska Högskolan uttryckte en viss osäkerhet om den föreslagna lagändringen var tillräckligt motiverad. Högskolan ifrågasatte om inte den föreslagna ändringen i så fall borde begränsas till fall där tillträde skett och ställde sig tveksam till ändringen bl.a. med hänsyn till att bestämmelserna i 12 kap. 11 § JB med dess stränga regel om skadestånd skulle bli tillämpliga om avtalet inte förfaller; hyresvärden borde i detta läge svara bara vid visad oaktsamhet.

Delvis liknande synpunkter framförde Hovrätten för Nedre Norrland, som framhöll att förslaget kunde leda till tillämpnings-

svårigheter; under en ganska långvarig tidsperiod kunde det råda ovisshet om avtalets bestånd från det lägenheten förstördes till dess att hyresvärden bestämde sig i frågan om ett eventuellt återställande av lägenheten, och frågan uppkom då bl.a. om hur 12 kap. 11 § JB skulle tillämpas under denna tid och vad som skulle gälla om hyresvärden bestämde sig för att återställa lägenheten med annan standard eller utformning.

Hyresnämnden i Sundsvall ville inte direkt avstyrka förslaget men var mycket tveksam till om utredningens reglering innebar en tillräckligt tydlig reglering för parterna, bl.a. om de när huset är återställt inte är överens om huruvida avtalet är förfallet eller inte.

Kungsholmens hyresgästförening ansåg det böra föreskrivas att tidigare hyresgäster har förtur till lägenheter i den återuppförda fastigheten.

Utredningsförslaget ledde inte till lagstiftning.

I en skrift av den 27 april 2017 från Hyresgästföreningen till Justitiedepartementet vände sig föreningen till departementet med en förfrågan om skälet till att ingen lagändring initierats och med uppmaning att frågan återigen lyfts så att intentionerna med hyreslagen som socialskyddslagstiftning även kommer att omfatta den nu diskuterade situationen.

5 Vissa regler om besittningsskydd

I detta sammanhang bör beröras det besittningsskydd som gäller för vissa närliggande situationer.

Enligt 12 kap. 46 § 1 st. 3 p. JB. bryts besittningsskyddet om huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Motsvarande gäller enligt 4 p. ifall huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. I 5 p. sägs att besittningsskyddet bryts om lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. I samtliga tre fall aktualiseras frågan om besittningsskyddet på grund av hyresvärdens avsikt att förändra förutsättningarna för hyresavtalet, varvid frågan uppkommer om hyresvärden kan tillhandahålla en ersättningslägenhet.

Vad särskilt angår rivningsfallet, ska hyresnämnden inte pröva om rivningen är lämplig eller ändamålsenlig. Hyresnämnden kan dock i praktiken hindra hyresvärden från att genomföra sina planer. Om förhållandena är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan ordna annan bostad förlängs hyresförhållandet ifall inte värden tillhandahåller annan bostad som hyresgästen skäligen kan godta. Härvid kan emellertid hyresgästen bli tvungen betala betydligt högre hyra för den nya lägenheten.⁸ Vid prövningen om en ersättningslägenhet är godtagbar ska man beakta en rad omständigheter, även av individuellt slag – hyresgästens ålder och särskilda bostadsbehov, husens läge, lägenhetens storlek och utrustning.⁹ Vidare kan

⁸ Jfr Holmqvist-Thomsson s. 476.

⁹ Se Holmqvist-Thomsson s. 477.

beaktas om hyresgästen har särskilda anknytningar till området eller huset.¹⁰

I ombyggnadsfallet – inte i rivningsfallet – föreskrivs en återflyttningsrätt ”om möjligt” (46 § sista stycket). Om någon absolut rätt är inte fråga. Hyresnämnden kan inte tillerkänna hyresgästen en återflyttningsrätt, utan frågan får beaktas vid skälighetsprövningen.¹¹ Varken i rivnings- eller ombyggnadsfallet har hyresgästen någon rätt att få flyttningskostnaderna ersatta, men sådan ersättning kan i stället beaktas vid intresseavvägningen.¹² Vid denna avvägning anses det inte möjligt att besluta att hyresrätten ska upphöra på vissa villkor eller under förutsättning att ersättningslägenhet eller ekonomisk gottgörelse lämnas.¹³

¹⁰ Se Holmqvist-Thomsson s. 479, med hänvisning till rättsfallet RBD 1:82.

¹¹ Se Holmqvist-Thomsson s. 560.

¹² Se Holmqvist-Thomsson s. 481.

¹³ Se Holmqvist-Thomsson s. 545.

6 Försäkringsförhållanden

I betänkandet SOU 2000:76 finns en ganska utförlig redogörelse för det försäkringsskydd som kunde förekomma i händelse av att hyreslägenhet skadas eller förstörs.¹⁴ Hemförsäkring beräknades gälla för över 95 % av landets hushåll. Vad gäller bostadslägenheter, innebar de flesta hemförsäkringar ett skydd för försäkringstagaren och dennes familj vid skada på egendom vid bl.a. brand, läckage från ledningssystem, storm, jordskalv, snötryck och översvämning. Vidare ersattes merkostnad om bostaden blev obrukbar. Ansvarsmomentet täckte försäkringstagarens skadeståndsskyldighet. En hemförsäkring för bostadshyresgäst gav vid brand rätt till ersättning för förstörda inventarier samt för merutgifter under längst ett år från skadedagen om lägenheten blev helt eller delvis obrukbar. Ersättning för merutgift kunde avse den del av hyran för en evakueringslägenhet som översteg hyran för den förstörda lägenheten. – Företagsförsäkring, som tecknats av de flesta företagare brukade omfatta bl.a. brand- och vattenskador, förlust av täckningsbidrag vid avbrott i verksamheten till följd av ersättningsbar egendomsskada, samt ansvarsskydd. Den vanliga avbrottsförsäkringen kunde ersätta skada som företaget led genom att verksamheten helt eller delvis avbröts till följd av att egendomen orsakades ersättningsbar skada och därvid ersätta förlust av försäkringsmässigt täckningsbidrag under ett år från skadedagen. Med täckningsbidrag avsågs företagets vinst och fasta kostnader, avskrivningar, räntor, hyror, normalt samtliga löner, sociala avgifter och skatter. Om en lokal förstördes och försäkringstagaren tvingades flytta verksamheten till en ny lokal, kunde från avbrottsförsäkring utgå ersättning för bl.a. hyra av tillfälliga lokaler, flyttningkostnader, extra reklamkostnader, extralöner och transporter

¹⁴ Se SOU 2000:76 s. 59 f.

vid provisoriska lokaler på flera ställen, hyra för kontorsmaskiner, extrakostnader för legoarbeten och extra telefonkostnader.

I SOU 2008:47 förekommer ingen motsvarande undersökning av försäkringsförhållandena. Utredningen synes lägga till grund resultatet av den tidigare undersökningen.

Vid en rundfråga till vissa större försäkringsbolag hösten 2017 angående nuvarande försäkringsförhållanden framgick att försäkringsskyddet var väsentligen oförändrat eller något förbättrat sedan den tidigare undersökningen. Om en bostadslägenhet blev obrukbar efter brand m.m. ersatte sålunda två bolag nödvändiga och skäligen merutgifter jämte magasinering av möbler under högst två år, medan två bolag begränsade tiden till 18 månader.

7 Bostadshyra; allmänt om problemet

Regeln att hyresavtalet förfaller om lägenheten förstörs förekom redan i 1907 års nyttjanderättslag och har behållits trots alla senare ändringar i hyreslagstiftningen. Situationen torde inte uppkomma så ofta, men när det sker har tillämpningen av regeln i flera fall observerats och väckt diskussion i massmedia. På senare år har en reform av bestämmelsen behandlats i flera offentliga utredningar. Senast har hyreslagsutredningen föreslagit en ändring av bestämmelsen i betänkandet SOU 2008:47, men förslaget har inte lett till lagstiftning. Av redogörelsen för remissbehandlingen framgår att utredningens förslag fick stöd av en stor majoritet remissinstanser, även från fastighetsägarhåll (varvid dock är att märka att detta förslag bara utgjorde en mindre del av den föreslagna reformen och därför kanske inte ägnats så stort intresse av vissa remissinstanser). Samtidigt har flera instanser pekat på olika lagtekniska problem förbundna med utredningens lösning. Situationen när det är oklart om avtalet förfaller eller ej blir svårbedömd för parterna, särskilt när det är ovisst om huset kommer att återuppföras eller ej och om hyresvärden i så fall accepterar att hyresgäster vilkas lägenhet har förstörts kommer att få en lägenhet i det nya huset. Det är således naturligt att lagstiftaren trots remissutfallet tvekat att följa utredningsförslaget.

Från början bör framhållas att de sociala och humanitära synpunkterna måste väga tyngst när en bostadslägenhet förstörs under hyrestiden. Också en förstörelse före inflyttningen kan visserligen medföra olägenheter för hyresgästen, och det stämmer med allmänna kontraktsrättsliga principer att han kan kräva skadestånd av hyresvärden om denne varit vållande till skadan (se 12 kap. 10 § 1 st. JB), men hyresgästens intresse att få flytta in i en lägenhet som

hyresvärden disponerar kan inte anses så starkt att det kräver en lagändring rörande denna situation. Det är naturligt att hyresgästen får ett bättre skydd efter en inflyttning. Den tidigare diskussionen har främst rört läget vid förstörelse i detta skede, och det är denna situation som ska behandlas i fortsättningen.

Hyreslagsutredningen har inriktat sig mindre på frågan när en lägenhet kan anses så förstörd som lagen anger än på påföljden att avtalet förfaller. Också med utredningens förslag blir dock hyresvärdens inställning avgörande för hyresgästens skydd: även om hyresgästen vill fortsätta hyresavtalet får denne ingen ny lägenhet ifall hyresvärden inte vill återställa lägenheten. Denna sistnämnda fråga låg utanför utredningens uppdrag. – Hyresgästen kan visserligen bli berättigad till skadestånd också i detta läge (se 12 kap. 16 § 1 st. 1 p. med hänvisning till 10 §), men det förutsätter vållande på hyresvärdens sida – något som typiskt sett inte så ofta förekommer när hyresgästen har tillträtt lägenheten. Dessutom täcker skadeståndet bara hyresgästens ekonomiska förlust på grund av flyttningen, inte hans förlust av hemmet med alla de olägenheter detta kan medföra

Regeln i 12 kap. 10 § JB om att avtalet förfaller när lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas för avsett ändamål framstår i och för sig som en naturlig följd av att objektet för avtalet inte längre finns – avtalet har blivit omöjligt att uppfylla.¹⁵ Den kan knappast medföra några mera vägande invändningar, när förstörelsen sker före tillträdet. Läget förändras däremot när hyresgästen flyttat in i lägenheten. Denne står då utan bostad, om inte lägenheten återställs eller en ersättningslägenhet erbjuds. Någon sådan reparationsskyldighet föreskrivs inte i JB, och inte heller har hyresvärden någon skyldighet att sluta ett nytt avtal om en ersättningslägenhet ens om fastigheten skulle återuppföras. Från sociala och humanitära synpunkter är detta ett olyckligt rättsläge; även om många hyresvärdar försöker tillgodose hyresgästens bostadsbehov med att ordna en ersättningslägenhet är hyresgästen helt beroende av hyresvärdens goda vilja. Problemet har inte uppkommit så ofta, men i flera uppmärksammade fall har hyresvärden vägrat hyresgästen att sluta avtal om en ersättningslägenhet. Det är

¹⁵ Jfr 1 ovan om läget i norsk rätt.

inte överraskande att man särskilt från hyresgästhall reagerar mot detta.

Av avgörande betydelse för hyresgästens skydd är alltså om hyresvärden kan förpliktas tillhandahålla en ersättningslägenhet. En liknande fråga blir aktuell när det gäller besittningsskydd på grund av rivning eller ombyggnad av hyresfastigheten, men någon sådan förpliktelse har inte ansetts möjligt att föreskriva; frågan om ersättningslägenhet påverkar bara intresseavvägningen sedan hyresavtalet upphört. Emellertid skulle en sådan skyldighet att fullgöra avtalet när avtalsobjektet förstörs inte sakna motsvarighet i civilrätten i övrigt. Vid köp av bestämt gods befrias säljaren bara från skyldigheten om det föreligger hinder som han inte kan övervinna och fullgörelsen skulle förutsätta orimliga uppoffringar (se 23 § köplagen (1990:931) och 12 § konsumentköplagen (1990:932)) Hyresgästens intresse av en bostad har också en typiskt sett annan tyngd än köparens intresse av avtalets fullgörelse. Det kan framhållas att avtal om bostadshyra liknar mera konsumentköp än vanliga affärsmässiga köpeavtal. Även om tillhandahållandet av en lägenhet är en prestation av annat slag än leverans av en vara, kan det inte anses oförenligt med kontraktsrättsliga principer om man skulle ålägga hyresvärden att uppfylla hyresavtalet på detta vis.

Däremot skulle det vara oförenligt med gällande hyresrättsliga regler om en fastighetsägare skulle tvingas att återuppföra en bostadsfastighet i strid med vad han anser lämpligt. Det kan visserligen sägas att även tidigare hyresgäster redan nu har ett inflytande på fastighetsägarens åtgärder med fastigheten. Enligt reglerna om hyresgästinflytande vid förbättringar och ändringsarbeten i bostadsfastigheter ska inte bara nuvarande utan också tidigare hyresgäster godta mera ingripande åtgärder av detta slag, om deras hyresavtal upphört med anledning av en större ombyggnad men de har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden (se närmare (12 kap. 18 d § 3 st. JB)). Man skulle kunna diskutera om något motsvarande borde gälla hyresgäst vars hyresavtal förfallit på grund av lägenhetens förstörelse. De åtgärder som nu diskuteras går emellertid långt utöver planerade standardförbättringar och liknande ändringsåtgärder; det är fråga om ägarens rätt att avgöra vad fastigheten ska användas

till.¹⁶ Som framhållits bl.a. i SOU 2000:76 anses en fastighetsägare för att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning böra ha rätt att bestämma över om ett hus eller en lägenhet ska återuppföras och hur det ska användas. Något annat skulle också stämma mindre väl med fastighetsägarens egendomsskydd, som det numera uppfattas. Man kan bl.a. tänka sig invändningen att åtgärden skulle brista i respekt för fastighetsägarens egendom (jfr artikel 11 st. i tilläggsprotokollet till Europakonventionen). Någon så radikal utvidgning av hyresgästens rättigheter kan inte föreslås i detta sammanhang. Ska man kunna ålägga hyresvärderna att sluta ett hyresavtal, bör detta gälla en bostadslägenhet som hyresvärderna redan förfogar över eller kommer att förfoga över i ett befintligt bostadshus.

Det kan synas som en lämplig medelväg att tillåta en skälighetsbedömning rörande hyresvärdens skyldigheter i denna situation. Som nämnt har vid remissbehandlingen framförts möjligheten att föreskriva en liknande intresseavvägning som vid besittningsskydd, närmast när hyresfastigheten ska rivras eller byggas om. En sådan lösning ligger också nära till hands med tanke på likheten med de situationer som regleras i besittningsskyddsreglerna – särskilt rivning och ombyggnad av fastigheten. Också då är det fråga om hyresavtalet ska upphöra och i så fall om hyresvärderna då kan tillhandahålla en ersättningslägenhet. En skillnad blir visserligen att förlängning av avtalet i samma lägenhet inte är möjlig, men i övrigt kan sägas att liknande sociala argument som talar för att skydda hyresgästen i rivnings- och ombyggnadsfallen kan återopas för ett skydd vid lägenhetens förstörelse. Att hyresvärdar i praktiken så ofta försöker tillgodose hyresgästens bostadsbehov i förstörelsefallen kan ses som ett naturligt uttryck för solidaritet när medkontrahenten drabbats hårt av en oförutsedd skada.

Det avgörande skulle alltså även i förstörelsefallet bli en avvägning mellan å ena sidan hyresvärdens intresse att få avtalet att upphöra utan ytterligare förpliktelser, å andra sidan hyresgästens intresse att få en lämplig ersättningslägenhet. Att sikta på en helt identisk ersättningslägenhet eller ett avtal med helt samma villkor

¹⁶ Dessutom kan sägas att den nämnda bestämmelsen gäller bara hyresgäster med rätt att flytta tillbaka till huset, medan någon sådan rätt inte föreligger för den vars hyresavtal upphört.

är dock praktiskt omöjligt; även om hyresgästens intresse skulle väga tyngst, måste han få acceptera vissa avvikelser från tidigare bostadssituation. Enligt de nämnda reglerna om rivning och ombyggnad får han godta en dyrare lägenhet, men i det aktuella fallet kan det vara skäl att tillåta också andra avvikelser från den förstörda lägenheten, särskilt när det råder brist på bostäder.

Det står klart att en lösning efter mönster av besittningsskyddet inte är problemfri. En hänvisning till en intresseavvägning innebär att utredning ofta får krävas om båda parternas ekonomiska förhållanden efter lägenhetens förstörelse och även om hyresgästens personliga situation, bl.a. hans familjeförhållanden. Svårigheten med en sådan regel har bl.a. belysts i remissyttrandena över 2008 års förslag. Som framhållits där kan en förlängning av avtalet när lägenheten blir oanvändbar medföra komplikationer: bl.a. kan hyresgästen åberopa påföljder enligt 12 kap. 16 § trots att lägenheten är helt förstörd. Att hyresgästen kan säga upp avtalet om bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål, spelar dock mindre roll – det leder i och för sig till samma resultat som om avtalet förfallit. Hyresgästen har vidare under alla förhållanden rätt till nedsättning i hyran; i de flesta fall torde han inte behöva betala någon hyra alls. Den skada han lider genom avflyttningen från lägenheten kan han få ersatt om inte hyresvärden visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse, en bevisning som denne dock i regel torde kunna fullgöra. När det gäller en bostadslägenhet, kan hyresgästen också försöka utverka ett åtgärdsföreläggande, något som dock hyresnämnden vid sin diskretionära prövning ofta torde finna alltför strängt i varje fall när byggnaden totalförstörs.¹⁷ – Även om hyresvärden skulle kunna säga upp hyresavtalet i denna situation, blir reglerna besvärliga att tillämpa, särskilt under tiden till dess avtalet upphör att gälla.

Det är emellertid inte nödvändigt att helt följa mönstret i reglerna om besittningsskydd. En enklare reglering är möjlig. Man skulle acceptera att avtalet förfaller i och med att lägenheten förstörs men berättiga bostadshyresgästen att, om det framstår som skäligt vid en intresseavvägning, teckna ett nytt hyresavtal med hyresvärden beträffande en lämplig lägenhet. Även om man inte ska tvinga hyresvärden att ordna en ny bostadslägenhet för hyresgästen kan

¹⁷ Se om hyresnämndens prövning Holmqvist-Thomsson s. 170 f.

man tänka sig att han i den uppkomna situationen skulle vara skyldig att, ifall han disponerar eller kommer att disponera över en lämplig lägenhet, ge hyresgästen företräde till denna.

Vad som kan tala mot detta alternativ är i stort sett bara principiella och systematiska skäl: det kan synas innebära en form av kontraheringsplikt för värden, något som i övrigt bara undantagsvis gäller i svensk avtalsrätt. Det bör dock framhållas att vid försäkringsavtal, där liknande sociala och humanitära hänsyn framträder särskilt i fråga om personförsäkring, en sådan kontraheringsplikt gäller: en privatperson är berättigad till att teckna en sådan försäkring som försäkringsbolaget normalt tillhandahåller allmänheten, om inte bolaget har särskilda skäl till vägran, enligt 3 kap. 1 § och 11 kap. 1 § försäkringsavtalslagen (2005:104). Vidare utgör en skyldighet att teckna ett nytt hyresavtal med hyresgästen såtillvida ingen renodlad kontraheringsplikt som grunden för skyldigheten är ett föregående avtal. Även om den nämnda regeln skulle bli en nyhet i hyresrätten kan den inte ses som ett avsteg från gällande avtalsrättsliga principer. Det typiska problemet – hur hyresvärdens eventuella önskan att bestämma användningen av fastigheten ska vägas mot hyresgästens behov av bostad – är som sagt detsamma som i rivnings- och ombyggnadsfallen. Ett nytt hyresavtal innebär ju i och för sig inte någon förlust för hyresvärden, som har möjlighet att enligt hyreskapitlets allmänna regler ta ut en skälig hyra för ersättningslägenheten.

I första hand ska därför alternativet att avtalet förfaller diskuteras.

8 Bostadshyra; rätt för hyresgästen till nytt avtal?

Utgångspunkten enligt den reglering som nu diskuteras är alltså att hyresavtalet upphört att gälla men att hyresgästen kan begära att hyresvärden sluter nytt avtal beträffande en lägenhet som denne förfogar över eller – t.ex. efter ett återuppförande av det förstörda huset – kommer att förfoga över. I så fall uppstår ingen tvekan rörande rättsförhållandet mellan parterna efter lägenhetens förstörelse: därmed har parternas förpliktelser enligt hyresavtalet upphört. Om hyresvärden inte går med på att tillhandahålla en godtagbar ersättningslägenhet uppkommer en hyrestvist, som kan hänskjutas till hyresnämnd enligt 8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder för medling eller prövning. Leder inte medlingen till ett resultat skulle tvisten avgöras vid en intresseavvägning.

Som redan framhållits uppvisar några av de fall som regleras i bestämmelsen om besittningsskydd vid bostadshyra i 12 kap. 46 § första stycket JB särskilda likheter med den aktuella situationen. Det gäller rivnings- och ombyggnadsfallen – alltså punkterna 3 och 4. I paragrafens tredje stycke sägs att, om hyresgästen lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska genomgå en större ombyggnad, han om möjligt ska ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. Vid tillämpningen av både tredje och fjärde punkten spelar det vidare en viktig roll om hyresvärden kan erbjuda en väsentligen likvärdig ersättningslägenhet. Här är det visserligen hyresvärden som tar initiativ till rivningen eller ombyggnaden; det är fråga om ett övervägt beslut, där det går att i förväg överblicka möjligheterna till ersättningslägenhet. Förstörelsen av lägenheten brukar som sagt drabba helt oväntat, och en återställning av lägenheten kan strida mot hyresvärdens nya planer med fastigheten. Hyresvärden kan ha avsett att låta

hyresgästen bo kvar i den gamla lägenheten, men genom att denna förstörs ändras situationen på ett väsentligt sätt. Detta utgör inte hinder för en intresseavvägning liknande den som föreskrivs i 12 kap. 46 § JB, men avvägningen kan utfalla på annat vis. Man får beakta att tvisten uppkommit på ett sätt som ingendera parten avsett eller ens räknat med i förväg. – I alla händelser bör reglerna om avvägningen lämpligen inte samordnas med de annorlunda besittningsskyddsreglerna utan tas upp i en särskild paragraf i anslutning till dessa bestämmelser (se 46 a § i lagförslaget).

Vid prövningen får till en början utredas hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ersättningslägenhet, vilket delvis beror på hans vilja och förmåga att återställa den förstörda lägenheten eller återuppföra byggnaden. Eftersom förstörelsen i regel kommer oväntat, kan det dröja innan värden alls kan ta ställning till dessa frågor; det går inte att som vid rivnings- och ombyggnadsfallet genast få ett begrepp om hyresvärdens planer. Vill han återuppföra fastigheten, eventuellt med hjälp av den försäkringsersättning som skadefallet berättigar honom till, eller disponerar han över andra fastigheter med lämpliga bostadslägenheter, finns det möjlighet att bifalla hyresgästens yrkande.

En utredning får också göras om hyresgästens situation, särskilt vilket bostadsbehov hyresgästen har – något som beror bl.a. på hans familje- och arbetsförhållanden och läget på bostadsmarknaden. Viktigt är också hans eventuella försäkringsskydd. Den hemförsäkring som försäkringsbolagen erbjuder bostadshyresgäster ger försäkringstagaren ett visst ekonomiskt skydd om bostaden blir helt obrukbar. Försäkringen betalar nödvändiga och skäligena merutgifter under längst 18 månader (enligt vissa försäkringar två år), avseende logi och magasinering av försäkrat lösöre.

I detta fall kan man inte begära att hyresvärden omedelbart tar ställning till frågan vad som skall göras med en nedbrunnen eller annars totalförstörd fastighet. Om frågan om ett nytt hyresavtal tas upp till prövning snarast efter hyresgästens begäran, kan det vara svårt för både hyresvärden och hyresnämnden att bedöma möjligheten på sikt att tillhandahålla en ersättningslägenhet. Inte heller kan man räkna med att hyresvärden genast ska kunna anvisa ens en provisorisk lösning av hyresgästernas bostadsfråga. Också hyresgästen kan behöva tid att precisera sitt yrkande om ett nytt hyresavtal sedan han fått närmare kännedom om hyresvärdens tillgång

till lägenheter. Hyresnämnden bör därför ha möjlighet att uppskjuta sitt definitiva beslut i fråga om ett nytt hyresavtal. Längden av uppskovet får bero av omständigheterna i det enskilda ärendet och bör inte lagregleras.

Det kan vara naturligt att vid prövningen i första hand inrikta sig på en lägenhet i samma fastighet, men något sådant bör inte föreskrivas; det kan tänkas dröja innan det finns en lägenhet att tillgå i den återställda byggnaden, medan hyresvärden äger flera fastigheter i närheten där det är möjligt att genast finna en godtagbar lägenhet. I det uppkomna läget bör det inte finnas något formellt hinder att dra in också hyresvärdens hela lägenhetsbestånd i processen; det är ju inte fråga om en förlängning av det första avtalet utan en skyldighet för hyresvärden att på grund av parternas tidigare relationer sluta ett nytt hyresavtal beträffande den första lediga lägenhet som han disponerar.

När ärendet tas upp till slutligt avgörande, får hyresnämnden med hänsyn till vad som numera framkommit väga hyresvärdens intresse att fritt bestämma över fastigheten mot hyresgästens behov av lägenheten. I detta skede finns det större möjlighet att bedöma om fastigheten kommer att bli återuppförd. Situationen liknar nu en rivnings- eller ombyggnadstvist. Om hyresvärden förklarar att han inte ska återuppföra fastigheten eller använda den återuppförda fastigheten till annat än bostäder, kan han inte förpliktas att ändra sina planer, trots hyresgästens behov. Däremot är det tänkbart att hyresvärden kan vara skyldig att tillhandahålla första lediga och lämpliga bostadslägenhet i någon annan fastighet som han äger.

Att närmare beskriva i lagtexten hur intresseavvägningen ska gå till är svårt och synes heller inte nödvändigt. Förhållandena kan växla, men de synpunkter som här ska beaktas är till stor del desamma som annars gör sig gällande vid intresseavvägningar i fråga om besittningsskydd till bostadslägenheter. Bl.a. kan sådana omständigheter som kan åberopas mot förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § JB också påverka bedömningen i den nu aktuella situationen. Som framgått får man dock på annat sätt än i tvister om besittningsskydd beakta också hyresvärdens situation.

Lämpligen bör regeln innebära att om hyresavtalet förfaller hyresgästen inom viss frist – förslagsvis en månad – får skriftligen begära ett nytt hyresavtal rörande första lämpliga lägenhet som

hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över; hyresnämnden ska kunna förklara att hyresgästen framför andra har rätt att sluta ett sådant avtal, om det med hänsyn till parternas ekonomiska och personliga förhållanden är skäligt. Förklaringen kan gälla viss befintlig lägenhet eller första lediga bostadslägenhet av visst storlek och visst läge. Skyldigheten kan emellertid inte gälla hur länge som helst. Har inte hyresvärden för närvarande tillgång till någon sådan lägenhet, bör hyresnämnden sätta ut viss tid under vilken förpliknelsen ska gälla. Om inte hyresvärden har möjlighet att tillhandahålla en lägenhet under denna tid har hyresgästen möjlighet att få tiden förlängd, men i så fall får en ny skälighetsbedömning göras.

Beträffande hyran och andra hyresvillkor för den nya lägenheten bör allmänna regler tillämpas (se 12 kap. 53–55 d §§ JB). Någon särskild hänvisning till dessa bestämmelser har inte skett när det gäller ersättningslägenheter vid rivning och torde inte heller vara behövlig här.

Som framgår kan handläggningen i hyresnämnden ofta ta ganska lång tid. Det kan finnas en risk att en hyresvärd med en negativ inställning till hyresgästen under denna tid träffar hyresavtal med någon annan person och på detta vis hindrar hyresgästen från att få det önskade företrädet till nästa lediga lägenhet; enligt 7 kap. 22 § JB ska ju tidsföljden bli avgörande vid en dubbelupplåtelse av detta slag.¹⁸ En liknande möjlighet är att en bostadsrättsförening, som hyrt ut den förstörda lägenheten, sedan hyresavtalet förfallit upplåter lägenheten med bostadsrätt (jfr 4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Det bör därför finnas en möjlighet för hyresnämnden att under tvistens handläggning meddela ett interimistiskt förbud för ett sådant förfarande. För detta bör dock krävas särskilda skäl: det ska i det enskilda fallet framstå som sannolikt att hyresvärden förfar på detta vis. En regel med denna innebörd har intagits i förslaget (12 c § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

En annan möjlighet som man får räkna med är att fastighetsägaren efter lägenhetens förstörelse överlåter fastigheten och därför blir ur stånd att uppfylla krav på en ersättningslägenhet. Samma problem uppkommer inte vid tillämpning av besittningsskydds-

¹⁸ Undantag gäller om inskrivning skett beträffande den senare upplåtelsen, men någon sådan möjlighet har ju inte den tidigare hyresgästen.

reglerna, eftersom hyresavtalet då inte upphört att gälla och därför bör kunna återopas mot överlåtaren (se särskilt 7 kap. 13 § JB). Denna rätt har inte hyresgästen när hyresavtalet förfallit. Om överlåtelsen sker sedan hyresgästen fört tvisten till hyresnämnden, är det tänkbart att man skulle kunna (analogt) tillämpa 13 kap. 7 § 3 st. RB och låta hyresgästen framställa samma krav mot nye ägaren.¹⁹ Det är dock tveksamt om en sådan analogi är hållbar när det gäller en process i hyresnämnden av detta slag, och dessutom kan fastighetsägaren tänkas överlåta fastigheten redan innan saken förts till hyresnämnden. Hyresgästen bör emellertid inte sättas i en sämre situation i detta fall än när reglerna om besittningsskydd ska tillämpas. Den nye fastighetsägaren måste rimligen ha uppfattat att han förvärvar en fastighet där en hyreslägenhet blivit förstörd och att därför han får räkna med anspråk på ett nytt hyresavtal från hyresgästens sida. – En möjlighet kunde vara att föreskriva att hyresvärden skulle bli skadeståndsskyldig mot hyresgästen, om han på detta vis satt sig ur stånd att erbjuda en ersättningslägenhet (jfr 9 nedan och det alternativa förslaget i bilaga 2). Hyresvärden kan emellertid ha haft godtagbara skäl för sin snabba överlåtelse, och även i detta läge är vad hyresgästen behöver snarare en ny lägenhet än ett skadestånd.

Lämpligare synes vara att föreskriva att om hyresvärden överlåter fastigheten sedan lägenheten förstörts, hyresgästen får göra gällande samma krav på ett nytt hyresavtal mot den nye fastighetsägaren. Skyldigheten att eventuellt tillhandahålla en ersättningslägenhet skulle på detta vis belasta nye ägaren på liknande sätt som en rätt till förlängning av hyresavtalet. I promemorians lagförslag har upptagits en sådan bestämmelse.

Vid en mera omfattande förstörelse av byggnaden kan det hända att flera hyresgäster råkar i samma situation och begär ett nytt hyresavtal. Deras yrkanden bör bedömas samtidigt av hyresnämnden och avgöras genom samma beslut. Det kan i sådana fall finnas anledning att ange en skälig turordning för hyresgästerna, varvid framför allt får beaktas de olika hyresgästernas behov av lägenhet. Också den tid hyresgästerna bott i fastigheten kan spela in. En möjlighet till beslut av detta slag torde ligga inom ramen för hyresnämndens befogenheter.

¹⁹ Jfr om sådana analogier Ekelöf, Rättegång 2, 8 uppl. 1996 s. 157 f.

Hur intresseavvägningen närmare ska ske behandlas vidare i författningskommentaren.

Den föreslagna regeln är inte lämplig vid kooperativ hyresrätt med hänsyn till hyresförhållandets särdrag, bl.a. dess föreningsrättsliga inslag. Ett undantag om detta bör införas i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

9 Bostadshyra; förlängning av hyresförhållandet efter uppsägning?

Som redan nämnts är en alternativ möjlighet att konstruera skyddet för hyresgästen som en förlängning av hyresförhållandet efter uppsägning. Båda parter skulle ha rätt att säga upp avtalet inom viss tid – förslagsvis en månad – efter det att lägenheten förstörs. Sedan skulle hyresgästen ha rätt att före uppsägningstidens utgång begära att hyresförhållandet efter en intresseavvägning förlängs – eller kanske snarare återupplivas – genom att han får hyra en ersättningslägenhet. I övrigt skulle intresseavvägningen motsvara vad som nyss utvecklats rörande alternativet med ett nytt hyresavtal.

I sak skulle en sådan konstruktion av skyddet leda till väsentligen samma resultat som den nyss skisserade lösningen. Som redan nämnts är dock konstruktionen mera invecklad, särskilt när det gäller de förpliktelser för parterna som skulle kvarstå efter det att lägenheten förstörts. Alternativet med ett nytt hyresavtal bör därför föredras.

10 Strikt skadeståndsansvar för hyresvärden?

Ett annat tänkbart alternativ kunde vara att i stället för att föreskriva en sådan intresseavvägning som här angetts tillgodose hyresgästens behov av skydd med en rätt till skadestånd. Kan man konstatera vållande hos hyresvärden är denna ersättningskyldig för den skada förstörelsen medför (12 kap. 10 § 1 st., 12 kap. 16 § 1 st. JB). I allmänhet torde dock hyresvärden sakna skuld till händelsen, och frågan blir därför framför allt om det finns skäl att ålägga hyresvärden ett strikt ansvar, oberoende av vållande, i denna situation, om han inte förmår tillhandahålla en ersättningslägenhet.

Som nyss framhölls får man i sammanhanget särskilt beakta att hyresvärden ofrivilligt ställts inför problemet om en eventuell om- eller nybyggnad bör ske. Man kan inte ålägga honom att bygga en ny bostadsfastighet eller inreda en ny lägenhet i stället för den förstörda. Hyresgästen kan då stå utan möjlighet att hitta en likvärdig lägenhet i området eller kanske i hela orten. Det kunde ligga nära till hands att i vart fall kompensera hyresgästen med ett skadestånd. Samtidigt skulle ett skadeståndsansvar utgöra en press på hyresvärden att trots svårigheterna skaffa en lägenhet.

Ett ordinärt ekonomiskt skadestånd ger visserligen knappast tillräcklig kompensation för skada och olägenheter till följd av avflyttningen; den ekonomiska förlusten kan vara svår att beräkna, och förlusten av bostad innebär ofta en skada av ideell natur. Vid tidigare utredningsarbete har framhållits att ett skadestånd som ersätter mer än direkta kostnader skulle strida mot den hyresrättsliga grundtanken att bostadshyresgästen inte får kräva ersättning för hyresrätten.²⁰ Gällande rätt bygger på att hyresrätten i och

²⁰ Se SOU 2000:76 s. 72.

för sig saknar ett kapitalvärde och att förlust av en hyresrätt bara kan grunda ersättning för följdskador. Det är emellertid här fråga om ett skadestånd för en olyckshändelse som typiskt sett medför olägenheter som svåriligen kan uppskattas i pengar, och några principiella skäl kan knappast åberopas mot en regel med detta innehåll. Man kan här erinra om att köparen är berättigad till ersättning enligt regler om kontrollansvar när varan inte avlämnas (27 § köplagen, 14 § konsumentköplagen) – alltså ett nära nog strikt ansvar. Behovet av skydd kan typiskt sett antas vara större för en hyresgäst än för en köpare av visst gods i denna situation. Ekonomisk ersättning skulle dock bara komma i fråga rörande andra förluster än den mistade hyresrätten.

Sådana synpunkter skulle kunna motivera ett strikt ansvar för hyresvärden om denne inte kan erbjuda en godtagbar ersättningslägenhet inom viss tid. Ansvaret skulle omfatta ersättning för ekonomiska följdskador på grund av avflyttningen och för olägenheter av annat slag på grund av bostadens förlust. Detta kunde då lämpligen bestämmas till ett schablonbelopp, t.ex. ett visst antal års- eller månadshyror. En liknande påföljd – delvis schabloniserad, delvis skälighetsbestämd – förekommer ju redan då det gäller indirekt besittningsskydd (jfr 12 kap. 58 b § och 13 nedan). Skadeståndet skulle kunna utdömas av hyresnämnden om hyresvärden inte erbjuder någon ersättningslägenhet eller om den lägenhet hyresvärden eventuellt erbjuder inte anses godtagbar.

Å andra sidan kan invändas att ett strikt skadeståndsansvar oberoende av någon utfästelse från hyresvärdens sida inte förekommer i övrigt inom hyresrätten. Det skulle vara ett långtgående steg att anse hyresavtalet innebära en skyldighet att under alla förhållanden hålla hyresgästen skadeslös i händelse av brand eller liknande förstörelse av lägenheten; man kan inte räkna med att alla hyresvärdar skulle ha möjlighet att på ena eller andra sättet ordna en lämplig ny lägenhet. Här kan jämföras med situationen vid rivning eller ombyggnad av huset; hyresvärden har då – i motsats till i förstörelsefallet – planerat åtgärder som kan väntas beröva hyresgästen lägenheten, men ändå uppkommer inte någon skadeståndsskyldighet om denne går miste om sin hyresrätt. Vill man dra paralleller med köprättsliga regler kan för övrigt framhållas, att sådana förhållanden som fritar säljaren från kontrollansvar – bl.a. att skadan ligger utanför hans kontroll och inte skäligen kunde

undvikits eller övervunnits – ofta torde ha förekommit vid förstörelsen av lägenheten. Kontrollansvaret omfattar vidare bara direkt ekonomisk förlust – inte någon form av ideella olägenheter. Det kan visserligen sägas att en fastighetsägare borde kunna försäkra sig också mot en skadeståndsskyldighet av detta slag, men ett strikt skadeståndsansvar utgör ändå en ny belastning på hans ekonomi som kan sägas rubba balansen mellan parterna. I vissa fall kan en skadeståndsskyldighet också leda till mindre rimliga konsekvenser, såsom när en privatperson som äger en- eller tvåfamiljvilla skulle svara strikt för skada som drabbar hans hyresgäst genom att villan brunnit ned. Möjligheten att jämka ett oskäligt betungande skadestånd (6 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207) kan visserligen utgöra ett visst skydd för hyresvärden i sådana fall, men ansvaret framstår ändå som påtagligt strängt i detta läge. Beaktar man parternas försäkringsmöjligheter, kan dessutom erinras om att en väsentlig del av hyresgästens ekonomiska förlust täcks genom sedvanlig hemförsäkring (se ovan). Behovet av ekonomisk ersättning lär därför oftast vara begränsat. Hyresgästens intresse är framför allt att få bostadsfrågan ordnad.

För den händelse hyresgästens skada täcks av försäkring uppkommer vidare frågan i vad mån detta belopp ska avräknas från det delvis ideella skadestånd som skulle utgå. En avräkning i förening med regressrätt för försäkringsbolaget är en närliggande lösning, men rimligen bör detta inte omfatta den del av ersättningen som avser ideella olägenheter. Gränsdragningen kan bli komplicerad. Det finns dock möjlighet att dela upp ersättningen på två poster: dels för ekonomisk skada, med avräkning för försäkring, dels för ideell skada med ett schablonbelopp,

I alla händelser talar övervägande skäl emot att införa ett strikt ansvar för hyresvärden i denna situation. En regel om intresseavvägning ger hyresgästen ett skydd som är bättre anpassat efter hans behov. Särskilt gäller detta i tider av bostadsbrist. Samtidigt kan man dock inte komma ifrån att en sådan lösning kan ge upphov till åtskilliga tillämpningsproblem. Ett skadeståndsansvar av det slag som här diskuteras innebär en något enklare reglering, fast inte heller den är problemfri. Det kan visa sig att detta alternativ trots allt kommer att anses lämpligare. Även om skadeståndsalternativet inte utgör utredningens huvudförslag har därför en regel av detta

slag jämte en kort kommentar tagits upp i *bilaga 2* till promemorian.

11 Skadestånd vid vägran att tillhandahålla ersättningslägenhet?

Också med en ordning som bygger på en intresseavvägning kan man överväga en skadeståndsregel. Som redan nämnts torde hyresvärden i regel ha viss förståelse för hyresgästens situation när denne står utan lägenhet, något som framhållits i de tidigare utredningarna om läget då hyreslägenheten förstörs. Det är emellertid tänkbart att hyresvärden säger absolut nej till att uppföra ett hyreshus med bostadslägenheter, trots att det är svårt att finna några tillräckliga sakliga skäl till denna inställning. Det kan diskuteras om man i detta läge ska kunna framtvinga ett sådant bygge ens om hyresvärdens ståndpunkt skulle verka obefogad – det skulle gå långt utöver de ingrepp domstolar och myndigheter annars kan göra på fastighetsrättens område. Det kunde vara närliggande att här ta till påtryckningar genom ett skadeståndsansvar. Det blir då inte fråga om något strikt ansvar – har hyresvärden godtagbara skäl för sin vägran skulle inget skadestånd utgå. En sådan påföljd kunde vara ett alternativ till beslutet att förplikta hyresvärden att ge hyresgästen företräde till en ny lägenhet i situationer då dennes intressen väge tyngst.²¹ Liksom då det gällde strikt ansvar (10 ovan) kan sägas, att en skadeståndsskyldighet i regel ter sig mindre ingripande än ett åläggande för hyresvärden att tillhandahålla en ny lägenhet och även här kunde i varje fall ha en preventiv effekt: hyresvärden skulle inte i onödan vägra att hjälpa hyresgästen i hans situation.

²¹ Hyresnämnden kan utdöma skadestånd också i vissa andra fall, se 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen och 12 kap. 24 a § sista stycket JB.

En tänkbar möjlighet är att hyresnämnden skulle ha viss frihet att välja mellan de båda påföljderna, om hyresgästen i andra hand yrkar skadestånd. Några sådana alternativa påföljder förekommer inte i övrigt vare sig vid direkt eller indirekt besittningsskydd, men det hindrar inte att i den speciella situation som uppkommit när lägenheten förstörs man kunde öppna en sådan möjlighet för hyresnämnden att bestämma ett skadestånd, som förutom ekonomisk kompensation även här kunde innebära skälig kompensation för att hyresgästen gått miste om sitt hem.

Också i detta fall kan dock sägas att hyresgästens behov av ekonomisk ersättning till stor del kan täckas av eventuellt förekommande hemförsäkring. I ett läge där hyresvärden faktiskt har möjligheter att skaffa en ersättningslägenhet torde hyresgästen ofta ha betydligt större intresse av att detta sker än att få ett ersättningsbelopp. Vidare kan invändas att den ekonomiska skada hyresgästen lider till väsentlig del beror på annat än hyresvärdens förhållande. Flyttningen och utgifter som sammanhänger med denna har ju inte orsakats av hyresvärden utan av lägenhetens förstörelse. Detsamma gäller den närmast ideella skada som förlusten av hemmet innebär. Den skada som hyresvärden vållat består ju så gott som enbart av att hyresgästen gått miste om ett önskat hyresavtal med samma hyresvärd. Skadeståndets främsta funktion skulle vara just dess värde som påtryckning. Med hänsyn till svårigheterna att uppskatta en skada av detta slag skulle ett skadestånd bestämmas till ett schablonbelopp, t.ex. en halv årshyra för den förstörda lägenheten. Över huvud taget skulle frågan om skadestånd prövas först sedan hyresnämnden konstaterat att hyresvärden inte rimligen kan förpliktas att mot sin vilja sluta ett nytt hyresavtal med hyresgästen.

I varje fall kan flera invändningar göras mot en sådan regel. Frågan i vad mån hyresvärdens vägran varit berättigad kan ofta bli svårbedömd. Skadeståndet skulle bli aktuellt när skälen för att ålägga hyresvärden att tillhandahålla en lägenhet visserligen inte är så starka att man kan bifalla hyresgästens yrkande men ändå hyresvärdens ståndpunkt framstår som obefogad. Man skulle på detta sätt få skilja mellan tre olika fall av vägran: klart omotiverad, tämligen omotiverad och välmotiverad vägran – onekligen en komplicerad regel. Det kan vidare ligga nära till hands för en hyresnämnd att som en kompromiss låta hyresgästen få nöja sig med ett skade-

stånd, något som särskilt i tider av bostadsbrist inte tillgodoser hans främsta behov. Regeln kan uppfattas som en möjlighet för fastighetsägarna att köpa sig fria från sitt sociala ansvar för hyresgäster i en svår personlig situation.

Sådana betänkligheter har motiverat att någon skadeståndsregel av detta slag inte upptagits i promemorians förslag till ny lagtext. Det bör räcka med påpekandet att förslaget möjligen kan kompletteras på detta vis.

12 Några andra frågor om lagtexten

Reglerna om rätt till nytt hyresavtal vid förstörelse av lägenheten bör som sagt tas in i anslutning till besittningsskyddsreglerna, i en ny paragraf (12 kap. 46 a § JB). Bestämmelser om hyresnämndens handläggning av dessa ärenden hör närmast hemma i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, där bl.a. en ny paragraf föreslås (12 c §).

En särskild fråga är om reglerna om begränsat besittningsskydd i 12 kap. 45 och 45 a §§ JB bör få en motsvarande tillämpning beträffande rätten till nytt hyresavtal. De föreslagna bestämmelserna bör inte tillämpas i de fall som avses i 45 §; det saknas tillräckliga skäl att här ge hyresgästen ett särskilt skydd vid förstörelse av lägenheten. Någon ändring av detta lagrum, som hänvisar till reglerna i 12 kap. 45–55 §§, behövs inte.

Däremot kan diskuteras om hyresgästen ska kunna avstå från rätten till nytt avtal på sätt som bestämmelsen i 12 kap. 45 a § tillåter rörande besittningsskyddet. En skillnad mot den situation som avses i 45 a § är emellertid att förstörelsen av lägenheten normalt inte är förutsedd av någondera parten; den måste på förhand framstå som föga sannolik. Det är därför inte lika närliggande att i hyresavtalet göra undantag för en sådan händelse, inte heller att efter avtalets ingående träffa avtal om detta. De undantagsfall där en överenskommelse skulle gälla utan hyresnämndens godkännande (12 kap. 45 a § p. 2a–c) passar över huvud taget inte in på förstörelsefallet. Vad gäller möjligheten att låta hyresnämnden pröva om ett avstående från rätten till nytt hyresavtal enligt 12 kap. 45 a § ska godkännas, skulle det vara svårt för hyresnämnden att i förväg pröva vad som vid en möjlig framtida förstörelse skulle vara en rimlig lösning. En regel om att hyresnämndens godkännande kan inhämtas kunde dessutom sätta hyresnämnderna i arbete för att pröva en fråga som i de allra flesta fall

aldrig blir aktuell. Den föreslagna regeln om intresseavvägning torde ta tillräcklig hänsyn till de problem som kan uppkomma för hyresvärden. Sammanfattningsvis kan det inte anses behövt att göra 12 kap. 45 a § tillämplig på förstörelsefallet. Någon ändring behövs då inte heller i 12 kap. 45 §, som talar om ”rätt till förlängning”, inte om rätt till nytt hyresavtal.

I detta sammanhang bör också påpekas en detalj i fråga om lagtexten i 12 kap. 16 § som kan få vissa överraskande konsekvenser. Enligt paragrafens första stycke, 1 p. skulle bl.a. regeln i 10 § första stycket om att avtalet förfaller vid lägenhetens förstörelse inte gälla, om ”hyresgästen är ansvarig för skadan”. I detta läge skulle alltså hyresgästen genom att åberopa eget vållande till skadan uppnå att hyresavtalet alltjämt gäller trots att lägenheten är oanvändbar – något som knappast kan ha varit avsikten med formuleringen.²² En sådan invändning är inte otänkbar, om hyresgästen är skyddad mot skadeståndskrav från hyresvärdens sida genom ansvarsförsäkring. Frågan har inte berörts i motiven till paragrafen, som från början upptogs i 1907 års nyttjanderättslag. Det kan ligga nära till hands att rätta till saken när ändå lagstiftning sker om situationen. I promemorian har föreslagits en omformulering av 12 kap. 16 § första stycket första punkten, som begränsar undantaget för hyresgästens vållande till 11 och 12 §§.

²² Jfr Thomas Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen”. En kommentar s. 100 f.

13 Sammanfattningsvis om förslaget rörande bostadshyra

Som påpekats i det föregående kan det nu angivna förslaget från vissa synpunkter verka diskutabelt. Även om det närmast gäller en möjlighet att ge en husvill hyresgäst en förtursrätt till någon lämplig lägenhet, för det in ett nytt inslag av kontraheringsplikt i hyreslagstiftningen; detta sammanhänger dock nära med det tidigare avtalet mellan parterna, som kommit att upphöra utan att någondera parter avsett det. Vidare förutsätter det en skälighetsprövning av hyresnämnden som kan bli mera komplicerad än den intresseavvägning som för närvarande gäller vid tillämpning av besittningsskyddsreglerna - låt vara att prövningen inte kommer att avse skälen för fastighetsägarens eventuella vägran att återuppföra det förstörda bostadshuset. En helt problemfri lösning av konflikten synes svår att finna; de alternativa lösningar som diskuterats i det föregående kan inte anses lämpligare än en regel som väsentligen bygger på en intresseavvägning. Det bör framhållas att som förslaget utformats de nya reglerna närmast kan väntas bli tillämpliga för att undvika stötande resultat – seriösa hyresvärdar torde i allmänhet göra sitt bästa för att hjälpa hyresgäster i deras besvärliga situation. Förslaget borde därför framstå som acceptabelt för alla berörda parter.

14 Hyresgästens ställning vid lokalhyra

En annan fråga är om en motsvarande lagstiftning bör ske beträffande lokalhyra. Reglerna i 12 kap. 10 och 16 §§ JB om hyreslägenhetens förstörelse är tillämpliga också i detta fall. För lokaler gäller emellertid endast ett indirekt besittningsskydd – hyresgästen kan inte räkna med att vid uppsägning få behålla lokalen. Följande har här särskilt intresse.

I 12 kap. 57 § JB föreskrivs bl.a.: Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och vägrar att förlänga hyresförhållandet, eller om förlängning i annat fall inte kommer till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b §. Detta gäller dock inte om huset ska rivras och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av rivning och rivningen ska påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst (12 kap. 57 § 1 st. 2 p.), inte heller om huset ska undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan avsevärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller en liknande klausul om upphörande som beträffande rivning (12 kap. 57 § 1 st. 3 p.). – I 12 kap. 58 b § sägs att om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § ska hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyreskontraktet. Har hyresgästen genom hyresförhållandets upphörande orsakats en förlust som inte

täcks av denna ersättning ska hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust.²³

Reglernas konstruktion liknar alltså delvis det direkta besittningsskyddet, fast hyresgästen kan i stället för förlängning av avtalet bara begära en ersättning. Man kan därför diskutera om inte också i lokalfallet problemen vid lägenhetens förstöring kunde lösas genom en sådan intresseavvägning som föreslås för bostadshyresgästens del. I detta fall skulle det ju inte innebära något speciellt bekymmer att hyresvärden vägrar att bygga nytt; kan han inte tillhandahålla en likvärdig ersättningslokal skulle han mestadels utan vidare bli ersättningsskyldig.

Emellertid kom inte hyreslagsutredningen med något förslag till lagändring i fråga om lokalhyra. Man framhöll att de sociala aspekterna sällan väger särskilt tungt vid lokalhyra, något som återspeglades i att lokalhyresgästen bara har ett indirekt besittningsskydd. Lokalhyresgästen kunde enligt utredningen tvärtom ha ett ekonomiskt intresse av att hyresavtalet förföll. Om hyresgästen fick rätt att motsätta sig att avtalet upphör kunde det innebära att han fick en omotiverad fördel. Skyddsintresset vägde inte lika tungt som vid bostadshyra.²⁴

Det kan visserligen sägas att det förslag som nu diskuteras inte stämmer helt med utredningens lösningsförslag, men man kan hålla med om att skälen för ett utvidgat skydd inte är lika vägande vid lokalhyra. Också vid lokalhyra drabbar lägenhetens förstörelse hyresvärden oväntat, och det torde vara ovanligt att skadan beror på värdens förhållande. I fråga om lokalhyra har lagstiftaren i övrigt inte tagit hänsyn till något ideellt intresse för hyresgästen att få behålla lägenheten, och något sådant är i varje fall inte typiskt för situationen. En skyldighet att tillhandahålla en ersättningslokal kan därför verka mindre rimlig i detta läge. Vidare kan man räkna med att företaget som hyrt en lokal för sin verksamhet har försäkringar som omfattar fall då lägenheten förstörs genom brand eller på annat vis, bl.a. genom avbrottsförsäkring. Behovet av skadestånd torde därför vara begränsat.

²³ Det tilläggs att om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, ska förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

²⁴ SOU 2008:47 s. 68.

Sammanfattningsvis kan sägas att det saknas tillräckliga skäl att ändra reglerna om lokalhyra i detta sammanhang.

15 Digitaliserade förhandlingar om hyresförhållanden

Enligt 1 § hyresförhandlingslagen (1978:304) får förhandling om hyresförhållanden föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare där hyresvärden är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingen förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd. Om framställning om förhandling gäller enligt 15 § andra stycket att den ska vara skriftlig. I 19 § sägs att förhandlingsöverenskommelse ska avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen har i en gemensam framställning till Justitiedepartementet begärt att det i hyresförhandlingslagen införs en möjlighet till elektronisk underskrift. Enligt framställningen är detta en förutsättning för en digitaliserad handlingsprocess som skulle effektivisera förhandlingsarbetet bl.a. genom att förkorta detta tidsmässigt och göra det mera transparent. I utredningsuppdraget ingår att överväga om hyresförhandlingslagen på det angivna sättet kan göras teknikneutral (se närmare bilaga 1).

Elektroniska underskrifter har allt oftare använts på senare år i affärslivet och i myndigheters verksamhet. Det är en särskild teknisk metod för att underteckna e-postmeddelanden och andra elektroniska dokument, vilken anses ge ett säkert skydd mot förfalskningar. En kvalificerad elektronisk signatur är knuten till undertecknaren, som kan identifieras genom den: det bestyrks att en elektronisk handling härrör från den påstådde avsändaren och att inte meddelandet därefter förvanskats. Underskriften krypteras

genom en privat nyckel som bara avsändaren har tillgång till. Mottagaren kan sedan kontrollera vem avsändaren är genom användning av en annan nyckel som avsändaren använder – en öppen nyckel. Nyckeln framgår av ett kvalificerat certifikat som följer med handlingen. Vill man vara helt säker på att en kvalificerad elektronisk signatur har använts måste dock en kontroll ske hos utfärdaren av certifikatet.

Regler om elektroniska underskrifter finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG samt i lagen (2016:561) med kompletterande bestämmelser till förordningen i fråga. Lagen innebär bl.a. att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om certifiering av anordningar för skapande av kvalificerade elektroniska underskrifter och kvalificerade elektroniska stämplat. Sådana föreskrifter har meddelats i förordningen (2007:951) med instruktion för Post- och telestyrelsen. Lagstiftningen avser att införa säkra metoder för att identifiera privatpersoner och företag när det gäller elektronisk identifiering och elektroniska underskrifter.

Som framhålls i den nämnda framställningen om lagändring innebär en digitalisering av förhandlingsförfarandet utan tvivel att detta blir snabbare och mera transparent. En invändning som ibland kan riktas mot en sådan utveckling är att ett digitaliserat förfarande kan vara svårhanterligt för vissa parter i ett myndighetsärende eller ett avtal som är ovana vid tekniken; det kan på detta sätt vara mindre lämpligt från rättssäkerhetssynpunkt. Några betänkligheter av detta slag kan emellertid inte framföras mot den diskuterade lagstiftningen, där alla de berörda avtalsparterna är väl förtrogna med förfarandet och gemensamt begärt en lagstiftning i frågan. Starka skäl talar därför för att genomföra reformen.

Man får räkna med att elektronisk underskrift kan komma att föreskrivas även i andra fall där lagen kräver skriftlig form och undertecknande, såsom beträffande avtal om förhandlingsordning enligt 6 § och framställning om förhandling enligt 15 §; här kan också nämnas justering av protokoll enligt 16 §. Med tanke på detta är det lämpligt att i lagen ta in en ny paragraf där det anges vad en elektronisk underskrift innebär. Det räcker då att vid lagändringar

av den aktuella typen bara ange att om överenskommelsen har elektronisk form den ska undertecknas med elektronisk underskrift.

16 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Det är angeläget att lagstiftningen träder i kraft så snart som möjligt, förslagsvis den 1 januari 2019.

De nya reglerna om förstörelse av bostadslägenhet blir tillämpliga, om förstörelsen äger rum efter det att lagen träder i kraft. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte för att klargöra detta. Inte heller lär regeln om elektronisk underskrift behöva någon övergångsbestämmelse.

17 Konsekvenser av promemorians förslag

Vad beträffar förslaget om en ny regel rörande förstörd bostadslägenhet, kan nämnas att hyreslagsutredningen ansåg att dess liknande förslag om en reglering av denna situation inte hade några ekonomiska konsekvenser som skulle redovisas.²⁵ Promemorians förslag går dock något längre genom att det innebär en intresseavvägning som kan resultera i att hyresvärden mot sin vilja får ge hyresgästen förtur till en lämplig lägenhet som hyresvärden disponerar. Förslaget kan därför tänkas få betydelse för sådana fastighetsägare som inte skulle vilja hjälpa hyresgästen i denna situation. Redan för närvarande är det dock vanligt att hyresvärden ordnar en ersättningslägenhet när hyresgästens lägenhet förstörts. Om någon ekonomisk förlust blir i regel inte fråga; fastighetsägaren behöver inte avstå från att använda fastigheten på ett ekonomiskt fördelaktigt vis, och hyran för den nya lägenheten ska bestämmas enligt nuvarande regler. Över huvud taget kan sådan förstörelse av lägenheten som förslaget avser väntas bli sällsynt liksom hittills, något som också framhållits från fastighetsägarhåll. Med hänsyn till det sagda får förslaget antas innebära bara en obetydlig belastning på fastighetsägarna, om det alls får några ekonomiska konsekvenser för dem.

Från hyresgästernas synpunkt kommer förslaget sannolikt att innebära en påtaglig vinst genom att det blir enklare att skaffa en lämplig ersättningslägenhet.

För det allmänna kan lagförslaget möjligen innebära att något flera tvister går till hyresnämnderna, men de kostnader ökningen kan innebära torde bli försumbara.

²⁵ SOU 2008:47 s. 204.

Blir det möjligt att digitalisera en förhandlingsöverenskommelse torde det innebära en viss kostnadsbesparing för berörda parter.

18 Författningskommentar

18.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

16 § Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också om

1. lägenheten skadas under hyrestiden, *11 och 12 §§ dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan,*

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Ändringen i paragrafen klargör att en hyresgäst inte kan undgå att avtalet enligt 10 § förfaller genom att åberopa att han är ansvarig för att lägenheten förstörs. Bestämmelsen har motiverats i avsnitt 12.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

46 a § Har hyresavtalet efter tillträdesdagen förfallit enligt 16 § första stycket får en bostadshyresgäst 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.

Hyresnämnden får förelägga hyresvärden att omedelbart eller inom viss tid erbjuda hyresgästen ett avtal enligt första stycket rörande viss lägenhet eller en lägenhet med viss storlek och visst läge. Föreläggandet får förenas med vite.

Överlåter hyresvärden fastigheten efter det att lägenheten har förstörts gäller vad som i första och andra stycket sägs om hyresvärden i stället den nye fastighetsägaren.

Paragrafen, som är ny, anger förutsättningarna för att en hyresgäst ska få sluta ett nytt hyresavtal med hyresvärden om en lägenhet som ersätter den förstörda. Bestämmelsen är tvingande till förmån för hyresgästen.

Enligt *första stycket* ska hyresgästen för att få rätt till ett nytt avtal att skriftligen begära detta inom en månad från den tidpunkt då lägenheten förstördes. Vid ett mera utdraget händelseförlopp bör tiden räknas från det den dag då det stod klart att lägenheten

inte kunde användas mera. Ifall det är tvistigt om lägenheten kan anses så förstörd att hyresavtalet förfallit bör fristen utgå från den dag då denna fråga avgjorts genom lagakraftägande dom eller beslut.

Kravet på skriftlighet får uppfattas som i andra liknande sammanhang; ett meddelande med e-post eller ett sms-meddelande får godtas. Den begärda lägenheten behöver inte närmare preciseras i detta skede, då det kan vara helt oklart vad hyresvärden har för planer med fastigheten. I vissa fall är det dock tänkbart att det redan finns lägenheter som hyresvärden disponerar över, kanske i en närbelägen byggnad, och då kan hyresgästen – eventuellt alternativt – begära att få hyra någon av dem.

Framställer hyresgästen en sådan begäran, har han enligt andra meningens företrädesrätt till ett avtal om lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över eller kommer att förfoga över, efter en skälighetsbedömning. Går inte hyresvärden med på hyresgästens begäran, har båda parter möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnd, för medling eller för prövning av tvisten (se 4 § första stycket, i den föreslagna lydelsen, och 6 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).²⁶ Avsikten är att bestämmelsen i 46 a § första stycket också ska ge en utgångspunkt för eventuell medling. Oavsett om medling påkallas eller ej ska hyresnämnden i första hand pröva möjligheterna till förlikning; kan parterna inte förlikas får tvisten avgöras av nämnden (se 12 § samma lag).

Avgörande blir alltså en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, varvid båda parter ekonomiska och personliga förhållanden ska beaktas. Frågan vad detta innebär har i korthet berörts tidigare (7 ovan). Förhållandena kan växla i sådan grad att det är svårt att ange allmänna riktlinjer för prövningen. Här kan dock tilläggas följande rörande den prövning som hyresnämnden får göra enligt paragrafens *andra stycke*.

När det gäller hyresvärdens möjligheter att tillhandahålla en lägenhet får hyresnämnden godta att han avser att använda fastigheten till annat än bostadsändamål. Hyresnämnden får dock uppmärksamma möjligheten att värdens planering kan vara ett svepskäl

²⁶ Om inte hyresgästen hänskjuter frågan till hyresnämnden inom två år från förstörelsen av lägenheten, torde hans krav på ersättningslägenhet kunna anses preskriberat enligt 12 kap. 61 § JB.

för att bli av med hyresgästen och att han i själva verket kommer att använda fastigheten till ett bostadsbygge, fast med andra hyresgäster än tidigare. Om han i ett sådant fall åläggs att erbjuda en bostadslägenhet som han förfogar över, blir detta aktuellt först om det finns en sådan lägenhet; han kan som sagt inte bli skyldig att på grund av åläggandet uppföra ett bostadshus mot sin vilja. – Om hyresvärden kan förfoga över lämpliga lägenheter i andra någorlunda närbelägna fastigheter får detta beaktas. Invänder hyresvärden att han har svårt att erbjuda en ersättningslägenhet får han visa de ekonomiska eller andra skäl som han åberopar. Om han åberopar att hyresgästen av ena eller andra skälet är olämplig – han är misskötsam eller slarvig med hyresbetalningen – får detta bedömas på liknande sätt som vid motsvarande invändning mot besittningsskydd (jfr 12 kap. 46 § 1 st. 2 och 10 p. JB). Att hyresgästen varit vållande till förstörelsen av lägenheten får beaktas men behöver inte ha avgörande betydelse, i vart fall såvida inte orsaken är grov vårdslöshet eller vanvård. – I vissa fall kan också hyresvärdens personliga förhållanden spela in, t.ex. om det han själv bott i en nedbrunnen tvåfamiljsvilla; han bör då rimligen få bestämma själv vem som ska bo i den andra lägenheten, ifall villan återuppförs.

Vad angår hyresgästens förhållanden, får det utredas hur pass angeläget hans behov av den begärda bostaden är med hänsyn till hans familje- och arbetssituation och hans ekonomiska ställning, bl.a. i vad mån hans skada på grund av förstörelsen täcks av försäkring. Viktigt är som sagt också läget på bostadsmarknaden. Vid brist på bostadslägenheter väger hyresgästens intresse tungt. I detta skede bör hyresgästen ha möjlighet att, med ledning av hyresvärdens uppgifter och utredningen i övrigt, närmare ange den lägenhet eller den typ av lägenhet som han önskar. Yrkandet behöver alltså inte preciseras till en viss angiven lägenhet, något som kan vara svårt exempelvis när det gäller en bostad i ett hus som ännu inte är färdigbyggt. Om hyresvärden erbjuder en ny lägenhet men denna av ena eller andra orsaken inte framstår som lämplig för hyresgästen blir frågan om det kan finnas andra lägenheter som hyresvärden kan förfoga över och hyresgästen bör acceptera.

Hyresnämnden får sedan pröva, om med beaktande av alla dessa omständigheter, det är skäligen att kräva att hyresvärden tillhandahåller en ersättningslägenhet. Om hyresgästens begäran i och för

sig synes möjlig att tillgodose utan större svårigheter för hyresvärden, eller om dennes invändningar annars förefaller föga vägande vid en objektiv bedömning, kan det vara anledning att bifalla hyresgästens yrkande. Särskilt bör detta gälla när huset inte är helt förstört utan det bara blir fråga om att återställa vissa förstörda lägenheter i detta. Detsamma kan verka rimligt om hyresvärdens negativa inställning synes huvudsakligen bero på personliga motsättningar till hyresgästen. Det har inträffat att en bostadsrättsförening som hyrt ut den förstörda lägenheten vägrat att låta hyresgästen flytta tillbaka efter det att den reparerats, eftersom man vill upplåta lägenheten med bostadsrätt. I ett sådant fall bör hyresgästens intresse av att behålla bostaden i regel ta över.

Den lägenhet som hyresgästen begär ska enligt lagtexten vara lämplig. Hyresgästen får i sin begäran försöka ange vad som från hans synpunkt framstår som lämpligt. Han har här möjlighet att ange flera olika alternativ. Vid sin bedömning får hyresnämnden pröva vad för lägenhet som objektivt sett kan anses lämplig för hyresgästen. Viktigast är det bostadsbehov denne får anses ha med hänsyn till sin ekonomi och sina familjeförhållanden, men man får också beakta den förstörda lägenhetens beskaffenhet och läge samt den hyra hyresgästen tidigare betalat. Också här kommer en väsentlig fråga naturligtvis att vara läget på bostadsmarknaden. Vid bostadsbrist får hyresgästen finna sig i att flytta till en lägenhet som på olika sätt kan avvika från den tidigare och bara i begränsad utsträckning tillgodoser hans önskemål.

En förutsättning för att hyresgästens yrkande ska bifallas är att det finns eller kommer att finnas en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Om hyresvärden erbjuder en lägenhet som hyresnämnden finner lämplig men hyresgästen inte godtar, blir ingen intresseavvägning aktuell. Hyresvärden har uppfyllt sin skyldighet, och hyresgästen har inte rätt att kräva ett annat erbjudande. I detta läge ska hans talan ogillas.

Enligt den föreslagna 12 c § i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder kan hyresnämnden uppskjuta avgörandet till lämplig tidpunkt för att få bättre utredning om parternas förhållanden, särskilt om hyresvärdens planer beträffande fastigheten. Uppskovet bör i allmänhet inte gå utöver den tid som hyresvärden rimligen kan behöva för att överväga vad han ska göra med fastigheten och hans möjligheter att erbjuda hyresgästen en lägenhet. Någon gång

kan hyresnämnden dock behöva avvakta också annan utredning för att kunna bedöma tvisten.

Skulle resultatet av avvägningen bli att hyresgästens intresse väger tyngst, ska hyresnämnden förelägga hyresvärden att i första hand träffa hyresavtal med hyresgästen beträffande en viss lägenhet som hyresvärden förfogar över eller en lägenhet av viss storlek och visst läge när hyresvärden kan förfoga över denna. I det senare fallet bör hyresnämnden bestämma en viss längsta tid som förpliktelsen gäller, varvid såväl hyresvärdens planer och tillgång till bostäder som hyresgästens behov av lägenhet bör beaktas. Hyresgästen har möjlighet att få fristen förlängd, varvid dock en ny intresseavvägning ska göras.

Det är tänkbart att ett flertal hyresgäster fått sina lägenheter förstörda genom samma händelse. Hyresnämnden bör då handlägga deras yrkanden om nytt hyresavtal i samma ärende. Om det är tydligt att inte alla kan få sitt bostadsbehov tillgodosett samtidigt eller detta i vart fall är ovisst, har hyresnämnden möjlighet att med beaktande framför allt av de olika hyresgästernas behov ange i vilken ordning de bör komma i fråga för en lämplig lägenhet. Det bör emellertid också finnas möjlighet att lämna företrädesfrågan åt fastighetsägaren, om man kan anta att den kommer att avgöras efter god fastighetsägarsed.

Förpliktelsen att erbjuda ett nytt hyresavtal behöver inte ange hyran för ersättningslägenheten och övriga hyresvillkor. Rörande dessa frågor gäller allmänna regler (se 12 kap. 53–55 d §§ JB).

Av *tredje stycket* framgår att hyresgästen kan på samma sätt rikta motsvarande begäran till ny fastighetsägare, om hyresvärden efter lägenhetens förstörelse överlätit fastigheten. Bestämmelsen har motiverats i avsnitt 12. Avvägningen mot den nye fastighetsägarens intresse blir väsentligen densamma som i en tvist med hyresvärden. Det får förutsättas att den nye ägaren känner till skadan på lägenheten och hyresgästens situation. I det aktuella fallet kan man dock anta att förvärvet skett med bestämda planer om hur fastigheten ska användas, och fastighetsägaren torde mera sällan behöva anstånd för att ange sin ståndpunkt till kravet. Finns det anledning att tro att den nye ägaren handlat i samförstånd med hyresvärden för att försvåra för hyresgästen att få en lägenhet i fastigheten, talar detta naturligtvis till hans nackdel.

Förfarandet i hyrestvister

70 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 46 a, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Paragrafen anger vilka beslut av hyresnämnd som får överklagas.

I *första stycket* anges att även hyresnämndens beslut enligt 46 a § om hyresgästens rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten har förstörts får överklagas.

18.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyresrätts- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, *nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a §*, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse

av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen har tillagts att hyresnämnden får pröva också tvister enligt 46 a §. Däri får anses ingå prövning om tidigare avtal förfallit enligt 12 kap. 16 §, vilket ju är förutsättningen för att 46 a § ska tillämpas.

12 c § 1 ett ärende rörande nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken får hyresnämnden uppskjuta avgörandet till en tidpunkt när hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ny lägenhet kan bedömas.

Finns det särskilda skäl, får hyresnämnden förbjuda hyresvärderna att innan tvisten är avgjord upplåta hyresrätt eller annan rättighet som ger företräde framför hyresgästen till lägenhet som tvisten gäller. Förbudet får förenas med vite.

I paragrafen, som är ny, har i första meningen intagits en regel om uppskov vid handläggningen av tvister enligt 12 kap. 46 a § JB om nytt hyresavtal. Motiveringen finns i avsnitt 6 och 7 ovan. Rörande tillämpningen kan vidare hänvisas till kommentaren till 12 kap. 46 a §.

Enligt *andra stycket* har hyresnämnden möjlighet att interimistiskt förbjuda hyresvärderna (eller ny fastighetsägare) att medan tvisten pågår upplåta hyresrätt eller annan rättighet – närmast bostadsrätt – som ger företräde framför hyresgästen till en omvistad lägenhet. Förbudet kan gälla antingen en bestämd lägenhet

eller en lägenhet med viss storlek och visst läge (jfr 12 kap. 46 a §). Motiveringen finns i avsnitt 8 ovan. Ett sådant förbud kommer i fråga framför allt när det finns en risk att hyresvärden genom upplåtelsen försöker ställa den tidigare hyresgästen inför ett fullbordat faktum genom att hyra ut viss lägenhet. Det ankommer på den tidigare hyresgästen att visa att ett sådant förfarande är sannolikt i det enskilda fallet. Att meddela ett mera allmänt förbud beträffande viss typ av lägenhet bör däremot bara undantagsvis bli aktuellt; det skulle vara ett alltför långtgående ingrepp i en fastighetsägares förvaltning.

Som framgår av hänvisningen till 12 kap. 46 a § kan motsvarande förbud också meddelas en ny fastighetsägare som är part i tvisten vid hyresnämnden.

32 § Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 46 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken,
- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 13 a § första stycket denna lag, eller
- 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

I *första stycket* har tillagts att också hyresnämnds beslut enligt 12 kap. 46 a § får verkställas som lagakraftäggande dom om inte beslutet överklagats.

18.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Förhandlingsöverenskommelsen

19 § *En förhandlingsöverenskommelse ska avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter. Om den upprättas i elektronisk form ska den undertecknas med elektronisk underskrift.*

Hyresvärden *ska* underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

I första stycket har tillagts en mening som möjliggör en digitalisering av förhandlingsöverenskommelsen. Bestämmelsen har motiverats i avsnitt 15 ovan.

Övriga bestämmelser

34 § *Med elektronisk underskrift avses i denna lag en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en beskrivning av vad som menas med elektronisk underskrift enligt lagen. Motiveringen finns i avsnitt 15.

18.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Förstörd lägenhet

11 a § *Bestämmelserna i 12 kap. 46 a § jordabalken om rätt att begära ett nytt hyresavtal när en lägenhet har förstörts gäller inte för kooperativa hyresgäster.*

I paragrafen, som är ny, anges att 12 kap. 46 a § jordabalken inte gäller för kooperativa hyresgäster. Det innebär att en kooperativ

hyresgäst inte har rätt att begära ett nytt hyresavtal, om hyresavtalet förfallit på grund av att lägenheten har förstörts. Bestämelsen har motiverats i avsnitt 8 ovan.

Utredningsuppdraget

Bostadshyresgästens ställning när en lägenhet förstörs

Sammanfattning av uppdraget

En sakkunnig person ges i uppdrag att se över hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs. Utredaren ska överväga de förändringar som kan behövas för att hyresgästen ska ha ett starkt bostadssocialt skydd och lämna de förslag som övervägandena medför. Utöver detta ingår i utredarens uppdrag att lämna förslag som gör det möjligt att upprätta vissa handlingar enligt hyresförhandlingslagen elektroniskt.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2018.

Hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs

Hyreslagens bestämmelser

Om det uppstår ett fel eller en brist i en bostadslägenhet eller en lokal, är fastighetsägaren som utgångspunkt skyldig att åtgärda felet eller bristen (12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken, nedan hyreslagen). Blir lägenheten däremot så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (10 och 16 §§ hyreslagen). I en sådan situation har det ansetts omöjligt att fullgöra avtalet och det har bedömts att det inte kan krävas att hyresvärden återuppbygger huset.

När ett hyresavtal förfaller upphör hyresförhållandet utan att någon uppsägning behöver göras. Fastighetsägaren är inte längre skyldig att tillhandahålla någon lägenhet och hyresgästen behöver

inte betala hyra. Om fastighetsägaren är vållande till händelsen, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

En hyresgäst vars lägenhet förstörts har alltså inte någon rätt att få en ny bostad och i normala fall inte heller rätt till någon annan form av ersättning. Hyresgästen är därför beroende av hur fastighetsägaren agerar. Hyresgästens utsatta ställning har blivit föremål för tidigare utredningar (se betänkandena SOU 2000:76 och SOU 2008:47). I betänkandet från år 2000 lämnades inte något förslag till ändrade regler. I det senare betänkandet föreslogs däremot en undantagsregel som innebär att hyresavtalet inte ska förfalla om fastighetsägaren har för avsikt att återuppbygga lägenheten och hyresgästen motsätter sig att hyresavtalet upphör (SOU 2008:47 s. 65 f.). Förslaget har inte lett till lagstiftning. Hyresgästföreningen framför i en skrivelse till Justitiedepartementet att arbetet med en lagändring bör återupptas (Ju2017/03901/L1).

Behovet av en stärkt ställning för hyresgästen

Det finns flera exempel på att hyresgästens svaga ställning har lett till otillfredsställande resultat. En sådan situation är när en förstörd lägenhet återställs men fastighetsägaren väljer att inte erbjuda hyresgästen ett hyreskontrakt för den. Detta är ett problem som återkommer, även om många fastighetsägare försöker erbjuda hyresgästerna hjälp. För de hyresgäster som drabbas är det en stor olägenhet.

I fråga om hyresavtalets upphörande vid uppsägning görs i många fall en intresseavvägning mellan parternas intressen och hänsyn tas bl.a. till om en godtagbar ersättningslägenhet har erbjudits (se t.ex. 46 § första stycket 3 hyreslagen och, för lokaler, 57 § 2 hyreslagen). Även om sådana bestämmelser avser situationen när fastighetsägaren väljer att inte längre upplåta lägenheten, behöver inte skillnaden vara så stor jämfört med när en lägenhet förstörs. Under alla förhållanden framstår det som problematiskt att dagens reglering om förstörda lägenheter inte tar hänsyn till att omständigheterna kan variera. Det har exempelvis ingen betydelse om lägenheten ska återställas, om huset har totalförstörts eller om endast någon

lägenhet kan anses förstörd, hur fastighetsägaren avser att använda den återställda lägenheten eller om fastighetsägaren har tillgång till godtagbara ersättningslägenheter.

Det kan på ett mer allmänt plan ifrågasättas hur regleringen i fråga om förstörda lägenheter förhåller sig till de bostadssociala överväganden som görs i hyreslagen.

Mot denna bakgrund finns det skäl att överväga om bostadshyresgästens ställning när en lägenhet förstörs bör stärkas.

Uppdraget

Med utgångspunkten att hyresgäster bör ha ett starkt bostadssocialt skydd ska en sakkunnig person (i det följande utredaren) biträda Justitiedepartementet med att överväga om hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs bör stärkas. Utredaren ska, utöver andra tänkbara lösningar, överväga

- om det är lämpligt att i fråga om hyresavtalets upphörande anknyta till reglerna om hyresgästens rätt till förlängning av avtalet vid hyresvärdens uppsägning, och
- om fastighetsägaren bör ha en skyldighet att anvisa en bostad, hur långt en sådan skyldighet i så fall bör sträcka sig och hur den bör sanktioneras, t.ex. genom skadeståndsskyldighet.

Utredaren ska föreslå de författningsändringar som övervägandena föranleder. Om utredaren anser att det finns skäl för det, får förslag lämnas även för lokaler, liksom förslag i näraliggande frågor som aktualiseras under arbetet.

Digitaliserade förhandlingar om hyresförhållanden

Elektroniskt upprättande av handlingar bör möjliggöras

Det förutsätts att en hyresvärd och en hyresgästorganisation ska förhandla med varandra i ett flertal frågor. När parterna kommer

överens träffas en förhandlingsöverenskommelse, t.ex. om hyra för ett visst år.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen bedriver ett arbete med att effektivisera de lokala förhandlingarna. En del i detta är att förhandlingsarbetet digitaliseras, vilket organisationerna anser kommer att öka effektiviteten och bidra till transparens, t.ex. i fråga om hyresnivåer.

Hyresförhandlingslagen (1978:304) anses utesluta att vissa handlingar upprättas digitalt. En förhandlingsöverenskommelse ska nämligen undertecknas av förhandlingsordningens parter (19 § första stycket hyresförhandlingslagen). Ett protokoll som förs vid ett förhandlingssammanträde ska vidare justeras av båda parter (16 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

SABO, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen begär i en gemensam framställning till Justitiedepartementet att det i hyresförhandlingslagen införs en möjlighet till elektronisk underskrift (Ju2017/05231/L1). Det lyfts fram att undertecknande på elektronisk väg är en förutsättning för en digitaliserad förhandlingsprocess.

Mot denna bakgrund finns det anledning att överväga hur hyresförhandlingslagen kan göras teknikneutral i fråga om de handlingar som parterna i en förhandling upprättar.

Uppdraget

Utredaren ska biträda Justitiedepartementet med att överväga hur det bör göras möjligt för parter i en förhandling enligt hyresförhandlingslagen att upprätta handlingar elektroniskt och föreslå de författningsändringar som övervägandena föranleder.

Övrigt som ska beaktas

Utredaren ska i den utsträckning som det bedöms påkallat inhämta synpunkter från berörda myndigheter och organisationer.

Konsekvenserna av utredarens förslag och bedömningar ska belysas allsidigt. Utredaren ska särskilt uppmärksamma konsekvenserna för hyresmarknadens parter och hyresmarknadens funktionssätt. Förslagen ska utformas så att företagens administrativa kostnader hålls så låga som möjligt. Konsekvensutredningen ska utarbetas i enlighet med 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474).

Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2018.

Alternativ lagtext rörande skadeståndsansvar för hyresvärden

Alternativt förslag till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

46 a § Om hyresavtalet efter tillträdesdagen förfallit enligt 16 § första stycket får hyresgästen inom en månad genom skriftligt meddelande till hyresvärden begära ett nytt hyresavtal rörande en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över. Erbjuder inte hyresvärden en sådan lägenhet inom tre månader, ska hyresvärden utge skadestånd till hyresgästen för

- 1. ekonomisk skada till följd av avflyttningen, och*
- 2. ideell skada genom förlust av bostaden, med ett belopp motsvarande en årshyra för den förstörda lägenheten.*

Bestämmelsen, som utgör ett alternativ till promemorians huvudförslag, har motiverats i avsnitt 9.

Det som krävs av hyresvärden är att ett bindande erbjudande om en lämplig lägenhet lämnas inom tre månader från det att hyresvärden fått hyresgästens meddelande; däremot behöver inte lägenheten vara ledig för inflyttning vid den tidpunkten. Skadeståndet ska kunna utdömas av hyresnämnden efter en prövning om en lägenhet som hyresvärden eventuellt erbjuder hyresgästen kan anses lämplig. Härvid bör i stort sett samma omständigheter bli avgörande som vid prövningen av ersättningslägenhetens lämplighet enligt promemorians huvudförslag. Ersättningen ska dels omfatta flyttningskostnader och annan ekonomisk förlust till följd av avflyttningen, dels ideella olägenheter genom förlusten av bostad, bestämda till ett schablonmässigt belopp av en årshyra av den förstörda lägenheten. Det ekonomiska skadeståndet till hyresgästen får i vanlig ordning bestämmas med avdrag för den för-

säkringsersättning som utgått för samma förlust. Försäkringsbolaget har emellertid möjlighet att regressvis kräva hyresvärden för vad bolaget sålunda utgett till hyresgästen.

Utformas hyresgästens skydd på detta vis, saknas anledning att föreskriva att vid överlåtelse av fastigheten hyresgästens krav får riktas mot den nye ägaren (jfr 46 a § enligt promemorians huvudförslag). Hyresvärden har satt sig ur stånd att erbjuda en ersättningslägenhet och blir därför utan vidare skadeståndsskyldig mot hyresgästen.

Väljs detta alternativ, bör den föreslagna regeln i 4 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ändras så att den i stället ger hyresnämnden möjlighet att pröva tvist om skadestånd enligt 12 kap. 46 a § jordabalken. Den föreslagna regeln i 12 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör då utgå.

Departementsserien 2018

Kronologisk förteckning

1. Genomförande av 2017 års ändringsdirektiv till EU:s vapendirektiv. Ju.
2. Reglering av mikrosimuleringsmodellen Fasit. Fi.
3. Uppbörd av böter efter EU:s dataskyddsreform. Ju.
4. En ny stödordning för säkerhetshöjande åtgärder inom det civila samhället. Ku.
5. Ny lag om koordineringsinsatser inom hälso- och sjukvården. S.
6. Granskning av Transportstyrelsens upphandling av it-drift. N.
7. Konsekvenser för arbetsgivare vid återkallelse av uppehållstillstånd för arbete. Ju.
8. Översyn av grundskyddet för pensionärer. S.
9. Snabbare lagföring. Ju.
10. EU:s framtida jordbrukspolitik. N.
11. Vissa kirurgiska ingrepp i könsorganen. S.
12. Anpassning av lagen om passagerarregister till EU:s dataskyddsreform. Ju.
13. Långsiktigt stöd till det civila samhället. Ku.
14. Fördjupad översyn av Försvarmaktens logistikförsörjning i fråga om vidmakthållande och upphandling. Fö.
15. Direktivet om ett ökat aktieägar-engagemang. Förslag till genomförande i svensk rätt. Ju.
16. Konsolidering av nationella och internationella riktlinjer för exportkontroll av krigsmateriel. UD.
17. Ändring av det kön som framgår av folkbokföringen. S.
18. Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs. Ju.

Departementsserien 2018

Systematisk förteckning

Finansdepartementet

Reglering av mikrosimuleringsmodellen
Fasit. [2]

Försvarsdepartementet

Fördjudad översyn av Försvarsmaktens
logistikförsörjning i fråga om vidmakt-
hållande och upphandling. [14]

Justitiedepartementet

Genomförande av 2017 års ändrings-
direktiv till EU:s vapendirektiv. [1]

Uppbörd av böter efter
EU:s dataskyddsreform. [3]

Konsekvenser för arbetsgivare
vid återkallelse av uppehållstillstånd
för arbete. [7]

Snabbare lagföring. [9]

Anpassning av lagen om passagerarregister
till EU:s dataskyddsreform [12]

Direktivet om ett ökat aktieägarengage-
ment. Förslag till genomförande i
svensk rätt. [15]

Hyresgästskydd när en lägenhet
förstörs. [18]

Kulturdepartementet

En ny stödordning för säkerhetshöjande
åtgärder inom det civila samhället. [4]

Långsiktigt stöd till det civila
samhället. [13].

Näringsdepartementet

Granskning av Transportstyrelsens
upphandling av it-drift. [6]

EU:s framtida jordbrukspolitik. [10]

Socialdepartementet

Ny lag om koordineringsinsatser inom
hälso- och sjukvården. [5]

Översyn av grundskyddet
för pensionärer. [8]

Vissa kirurgiska ingrepp i könsorganen.
[11]

Ändring av det kön som framgår
av folkbokföringen. [17]

Utrikesdepartementet

Konsolidering av nationella och inter-
nationella riktlinjer för exportkontroll
av krigsmateriel. [16]