



2017-11-01
Ju2017/08521/LP

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

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 förhandlings-

sammanträde 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.