

# Lagrådsremiss

## Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 13 februari 2014

*Beatrice Ask*

*Torbjörn Malm*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att besittningsskyddet stärks för hyresgäster och bostadsrättshavare som har utsatts för brott av närstående. När en person sägs upp på grund av åsidosatta förpliktelser ska det som skäl mot att avtalet upphör särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att personen utsatts för ett brott.

Regeringen vill också förbättra hyresgästers skydd mot att förlora sin bostad på ett överraskande sätt. Därför föreslås att ett hyresavtal som huvudregel ska förlängas, om inte hyresvärden har varnat hyresgästen för att hyresavtalet kan komma att sägas upp på grund av misskötsamhet. Dessutom föreslås att socialnämnden underrättas i tvister om förlängning av hyresavtal.

De lagändringar som behövs föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

# Innehållsförteckning

1	Beslut .....	3
2	Lagtext .....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	9
2.3	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	10
3	Ärendet och dess beredning .....	11
4	Stärkt trygghet i boendet för den som utsätts för brott .....	11
5	Bättre skydd mot överraskande uppsägningar .....	15
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	18
7	Konsekvenser .....	19
8	Författningskommentar .....	20
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	20
8.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	26
8.3	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	27
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster .....	28
Bilaga 2	Promemorians lagförslag .....	29
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (promemorian) .....	34
Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) i nu aktuell del .....	35
Bilaga 5	Betänkandets lagförslag i nu aktuell del .....	36
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (betänkandet) .....	39

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 42, 46 och 63 §§ jordabalken<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **12 kap.**

##### **42 §<sup>2</sup>**

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom *underlåtenhet* att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av *vad* som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom *att inte* underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller *någon* annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av *det* som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättel-

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:928.

dröjsmål sker efter tillsägelse,

se inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver *hans* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. om hyresgästen åsidosätter *en* avtalsenlig skyldighet som går utöver *hyresgästens* skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till näringverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *skall* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller *vad som anges i* första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är *det* fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *vad som sägs i* första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *skall* dock skickas till socialnämnden. *Vad* som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av *vad* som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Om *det är* fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. *Det* som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av *det* som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om hyresgästens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.*

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

#### 46 §<sup>3</sup>

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i ett fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, *varvid det särskilt ska beaktas om hyresvärden har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker,*

3. huset ska rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. 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,

4. huset ska *genomgå* en 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,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedrivna uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:180.

den med bostadsrätt och lägenheten *alltjämt* innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av *sådan* anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

den med bostadsrätt och lägenheten *fortfarande* innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av *en* anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av *en* anställning inom lantbruket eller av *en* annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av *en* annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

*Vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 ska det särskilt beaktas om hyresgästens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.*

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas *för* lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas *såvitt avser* lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots vad som sägs i första stycket rätt till sådan förlängning.

*Lämnar* en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska *undergå* större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *beredas* tillfälle att

*Om* en bostadshyresgäst lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska *genomgå* en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *ges*

efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

#### 63 §<sup>4</sup>

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § *skall* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

*Har* hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *till honom skall* sändas, anses den som *hans* vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, *46 § första stycket 2*, 54 § eller 54 a § *ska* anses lämnat när det har avsänts i *ett* rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på *något* annat ändamålsenligt sätt.

*Om* hyresgästen eller hyresvärden *har* lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *ska* sändas, anses den som *hyresgästens* vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1997:62.



## 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska införas en ny paragraf, 13 b §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*13 b §*

*Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.*

*Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **7 kap.**

#### **19 §<sup>1</sup>**

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om bostadsrättshavarens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.* Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. Den nya bestämmelsen tillämpas även i fråga om upplåtelse med bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet. Den tillämpas dock inte i mål som har inletts före ikraftträdandet.

<sup>1</sup> Senast lydelse 1992:505.

### 3 Ärendet och dess beredning

Riksdagen beslutade den 11 april 2013 ett tillkännagivande där det uttalas att regeringen skyndsamt bör återkomma till riksdagen med ett förslag för att stärka våldsutsatta hyresgästers besittningsskydd (bet. 2012/13:CU11, rskr. 2012/13:189). I Justitiedepartementet utarbetades därefter en promemoria med förslag på ett stärkt besittningsskydd för hyresgäster och bostadsrättshavare som utsatts för brott eller liknande handling. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr Ju2013/7809/L1).

I lagrådsremissen behandlas, förutom promemorians förslag, vissa förslag som lämnas i betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47). Det gäller förslaget om ett bättre skydd mot överraskande uppsägningar och förslaget om att införa en skyldighet för hyresnämnden att underrätta socialnämnden om förlängningstvister. Övriga förslag i betänkandet behandlas inte i lagrådsremissen. En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4*. Betänkandets lagförslag i nämnda delar finns i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr Ju2008/4174/L1).

### 4 Stärkt trygghet i boendet för den som utsätts för brott

**Regeringens förslag:** När en hyresgäst riskerar att förlora hyresrätten på grund av att han eller hon åsidosatt sina förpliktelser ska det särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att hyresgästen eller någon i hushållet utsatts för ett brott eller annat jämförligt angrepp av en närstående. Detsamma ska gälla när en bostadsrättshavare riskerar att förlora nyttjanderätten till en lägenhet.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Promemorian innehåller inget förslag om en precisering till angrepp som begåtts av en närstående. Inte heller nämns att även angrepp mot någon annan i hushållet ska beaktas.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. Synpunkter på utformningen av förslaget framförs av vissa instanser. Några, t.ex. *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *SABO*, pekar på att en ökad rätt för brottsoffer att bo kvar leder till att grannarnas rätt till ett störningsfritt boende får stå tillbaka. Andra instanser, t.ex. *Länsstyrelsen Skåne*, *Sveriges Kvinno- och Tjejjourers Riksförbund* och *Boverket*, lyfter fram att några höga krav inte kan ställas på att en hyresgäst håller tillsyn över en våldsutövare och anser att det bör komma till tydligare uttryck. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*

ifrågasätter om promemorians förslag innebär något egentligt stärkt besittningsskydd. *Svea hovrätt* anser att betydelsen av att en hyresgäst utsatts för ett brott inte bör inordnas i bedömningen av om det som ligger hyresgästen eller bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse utan att en fristående bestämmelse om detta bör införas i bl.a. 12 kap. 42 § jordabalken. *Sveriges advokatsamfund* invänder att det är oklart vad som avses med liknande handling i promemorians förslag och är kritisk till att det inte finns någon kvalificering av vilka brott som kan beaktas. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* är inne på samma linje och ifrågasätter om inte en för vid utformning av bestämmelsen kan leda till praktiska problem.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Skyldighet att visa hänsyn till andra vid användande av en hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet*

En hyresgäst och en bostadsrättshavare ska vid användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan anses skadliga för hälsan eller annars försämrar bostadsmiljön på ett sätt som inte skäligen bör tålas, s.k. störningar i boendet, se 12 kap. 25 § jordabalken (hyreslagen) och 7 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614). Hyresgästen ska även väl vårda lägenheten (24 § hyreslagen).

Det åligger hyresgästen och bostadsrättshavaren att hålla noggrann tillsyn över vissa personer som vistas i lägenheten. Det gäller bl.a. de som hör till hushållet och de som gästar honom eller henne. Om plikten att utöva tillsyn försummas, anses hyresgästen eller bostadsrättshavaren ansvarig för de störningar eller den skada som en sådan person orsakar. En hyresgäst eller en bostadsrättshavare ansvarar inte för personer som tar sig in i lägenheten utan hyresgästens tillstånd.

När hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser kan hyresavtalet i vissa fall komma att upphöra. Hyresvärdens uppsägning kan ske till omedelbart upphörande eller till hyrestidens slut (42 respektive 46 § hyreslagen). Om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter, kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas (7 kap. 18 § bostadsrättslagen). Bostadsrättshavaren är då skyldig att flytta och bostadsrätten tvångsförsäljs (24 och 30 §§).

I fråga om både bostadsrättshavare och hyresgäster gäller att nyttjanderätten inte är förverkad, om det som ligger nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### *Uppsägning av hyresgäster och bostadsrättshavare som utsatts för brott*

Riksdagen slår i ett tillkännagivande fast att kvinnor och män som misshandlas i hemmet av en make eller sambo behöver ett starkare besittningsskydd. Det konstateras att både de störningar och den skadegörelse som förekommer i sådana sammanhang kan utgöra grund för en uppsägning av hyresgästen. Enligt tillkännagivandet tas vid en rättslig prövning av uppsägningen i många fall inte tillräcklig hänsyn till bl.a. hyresgästens behov av lägenheten som bostad eller till hans eller hennes utsatta ställning som brottsoffer. Riksdagen anger att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett förslag till ändring i hyreslagen,

främst i 42 och 46 §§, för att i grunden stärka brottsoffrens ställning (se 2012/13:CU11 s. 14 och rskr. 2012/13:189). Enligt regeringen bör ett sådant starkare skydd mot att förlora bostaden även gälla bostadsrättshavare.

#### *Regeringens arbete för en större trygghet i nära relationer*

Frågan om hyreslagen och bostadsrättslagen bör ändras för att stärka brottsoffers rätt att bo kvar i den egna bostaden är en del av frågan om tryggheten i vidare mening för dem som utsätts för våld i en nära relation.

Regeringen har under lång tid arbetat för att förbättra skyddet för bl.a. kvinnor och barn som utsätts för brott i nära relationer. Det är en fråga som har hög prioritet. Under föregående och innevarande mandatperiod har regeringen avsatt betydande resurser till olika åtgärder för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor.

År 2007 antogs en handlingsplan för att bekämpa mäns våld mot kvinnor, hedersrelaterat våld och förtryck samt våld i samkönade relationer (skr. 2007/08:39). Genom handlingsplanen, som avsåg perioden 2007–2010, satsade regeringen cirka en miljard kronor på ett femtiotal åtgärder. Under perioden 2011–2014 har regeringen följt upp handlingsplanen med nya insatser. Åtgärderna har ett brett fokus på förebyggande arbete, stöd till utsatta, arbete med våldsutövare, insatser riktade till rättsväsendet och ökad kunskap om problemets omfattning och karaktär. Regeringen avsätter bl.a. varje år särskilda medel för att kvalitetsutveckla socialtjänstens arbete med våldsutsatta kvinnor samt barn som bevittnat våld. Vidare fördelas årligen statsbidrag till vissa organisationer inom det sociala området som arbetar för att motverka våld mot kvinnor. Som ytterligare exempel på åtgärder kan nämnas att Rikspolisstyrelsen fått i uppdrag att genomföra en informationskampanj när det gäller brott i nära relationer och att regeringen i april 2012 utnämnt en nationell samordnare mot våld i nära relationer (dir. 2012:38).

#### *Vid en prövning av en uppsägning bör större hänsyn tas till att den boende har utsatts för brott*

Det är viktigt att de bedömningar som görs inom rättsväsendet vilar på en förståelse av hur våld eller andra övergrepp i nära relationer påverkar brottsoffret. Som framgår ovan är också en del av regeringens arbete mot våld i nära relationer inriktat på hur brottsoffer bemöts, t.ex. i rättsväsendet och inom socialtjänsten.

Det är tydligt att hänsyn måste tas till att ett åsidosättande av en skyldighet som ligger till grund för en uppsägning av en nyttjanderätt till en lägenhet har samband med att nyttjanderättshavaren har utsatts för ett brott. En person som utsätts för våld eller liknande i en nära relation kan många gånger på grund av rädsla eller oro ha svårt att fullgöra sin skyldighet att utöva tillsyn över hur våldsutövaren använder lägenheten. Den som har varit utsatt för ett sådant brott och barn till brottsoffret har naturligtvis också ett stort behov av den trygghet som den egna bostaden utgör. I sammanhanget finns det skäl att uppmärksamma artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem och

även det hänsynstagande till barnets bästa som följer av 1989 års FN-konvention om barnets rättigheter.

Det som främst talar mot att låta hänsyn till en brottsutsatt hyresgäst eller bostadsrättshavare väga tyngre än i dag när det förekommer t.ex. störningar eller vanvård av lägenheten är intresset av att värna en god boendemiljö för dem som bor i omgivningen, liksom fastighetsägarens intresse av att kunna bedriva en god fastighetsförvaltning. Det är självklart att allvarliga störningar från en lägenhet i hög grad kan minska trivseln och tryggheten i andra bostadslägenheter i ett flerbostadshus.

Hur hänsynen mellan ett brottsoffers och de omkringboendes intressen ska balanseras går knappast att besvara generellt. Omständigheterna varierar i hög grad från fall till fall. De dömande instanserna behöver därför ha utrymme att göra en avvägning mellan de intressen som står mot varandra utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. De regler som styr prövningen bör dock säkerställa att det alltid tas hänsyn till brottsoffers utsatta ställning.

Regeringen anser att det i lag uttryckligen bör anges att en hyresgästs eller en bostadsrättshavares ställning som brottsoffer ska beaktas särskilt vid prövningen av en uppsägning. För en hyresgäst bör detta gälla oavsett om uppsägningen görs till omedelbart upphörande eller till hyres-tidens slut. En sådan ändring gör det tydligt att hänsynen till ett brottsoffers svårighet att på grund av rädsla eller oro ingripa mot t.ex. en störande make väger tungt vid bedömningen av om en uppsägning är befogad. Sådana omständigheter kan motivera att det ställs lägre krav på nyttjanderättshavaren än som annars är fallet. I vissa fall kan då det som ligger denne till last anses vara mindre allvarligt, trots att de störningar som förekommit i och för sig är svåra att acceptera i ett flerbostadshus. Samtidigt kan med en sådan utformning de omkringboendes intresse av trivsel och trygghet i lägenheten väga över vid mer bestående störningar.

Det är tydligt att även angrepp mot t.ex. en hyresgästs eller en bostadsrättshavares barn kan göra det svårt att utöva tillsyn över den person som begått angreppen. Det bör därför uttryckligen anges att även angrepp mot personer som hör till hyresgästens eller bostadsrättshavarens hushåll ska beaktas.

*Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* anser att det är mindre lämpligt att i fråga om förverkande tala om att störningar är av ringa betydelse för att de har sin grund i att hyresgästen utsatts för brott. *Svea hovrätt* framför en liknande synpunkt och anser att det bör införas en fristående bestämmelse som avser situationen att hyresgästen utsatts för brott. Om en sådan utformning väljs, behövs en särskild regel som drar gränsen mellan de fall där sambandet med ett brott väger så tungt att hyresrätten inte ska förverkas och de fall där hyresrätten är förverkad trots förekomsten av övergrepp. Att införa en sådan särskild bestämmelse för den aktuella situationen har både för- och nackdelar. Det som läggs hyresgästen eller bostadsrättshavaren till last i de nu aktuella situationerna är att han eller hon inte utövat tillräcklig tillsyn över en störande person eller på annat sätt brutit i sina förpliktelser. Promemorians förslag utgår från den bedömning som ska göras av om det som ligger nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse. Detta får anses relativt väl uttrycka att hyresgästens åsidosättande på grund av en utsatt situation kan anses som mindre allvarligt, trots att de missförhållanden

som förekommit i och för sig är svåra att acceptera i flerbostadshus. Mot förslaget kan invändas att en hyresgästs åsidosättande av en skyldighet vid förverkande normalt bedöms med utgångspunkt i dess betydelse för hyresvärden, vilket är särskilt tydligt i fråga om förverkande på grund av betalningsdröjsmål. När det gäller vissa andra typer av åsidosättanden, t.ex. vanvård eller störningar, torde det dock inte vara uteslutet att graden av skuld hos hyresgästen kan få viss betydelse. Det finns därför inte på denna grund skäl att frångå promemorians förslag att brottsoffrets utsatta ställning ska beaktas vid bedömningen av om det som ligger honom eller henne till last är av ringa betydelse.

De ändringar som nu förslås i hyreslagen och bostadsrättslagen har sin praktiska betydelse när övergrepp begåtts av en person i hyresgästens eller bostadsrättshavarens närhet, t.ex. en make, sambo eller en pojk- eller flickvän. Förslaget i promemorian är dock inte begränsat till personer i hyresgästens eller bostadsrättshavarens närhet. *SABO* invänder mot det och anser att det inte på ett sådant sätt finns skäl att generellt ha en mer generös syn när ett åsidosättande beror på att ett brott har begåtts mot hyresgästen eller bostadsrättshavaren. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* pekar på att gränsdragningsproblem kan uppstå med en alltför generell utformning av förslaget. Det kan inte uteslutas att sådana svårigheter kan uppstå. Det finns också ett värde i att lagtexten tydligare pekar ut de situationer för vilka bestämmelsen är avsedd. Bestämmelsen bör därför enligt regeringen begränsas till sådana situationer där övergrepp begåtts av en närstående eller tidigare närstående till nyttjanderättshavaren.

Det finns även skäl att uppmärksamma situationen när en hyresgäst begår övergrepp mot en make eller sambo som inte har del i hyresrätten. När hyresgästen i ett sådant fall sägs upp på grund av störningar eller liknande har maken eller sambon som har sin bostad i lägenheten rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del enligt 47 § andra stycket hyreslagen, om han eller hon skäligen kan godtas som hyresgäst. Det finns alltså redan i dag utrymme för hänsynstagande till makens eller sambons situation. Någon ändring i denna del med den inriktning som föreslås för 42 och 46 §§ är inte behövlig.

## 5 Bättre skydd mot överraskande uppsägningar

**Regeringens förslag:** Vid prövningen av om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska det särskilt beaktas om hyresvärden har varnat hyresgästen för att hyresavtalet kan sägas upp om inte rättelse sker.

Åberopar hyresvärden dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden underrätta socialnämnden, om det inte framgår att socialnämnden är informerad.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se SOU 2008:47 s. 83 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller har inga invändningar mot dem. *Sveriges advokatsamfund* anser att det saknas tillräckliga skäl att införa den föreslagna bestämmelsen om rättelseanmaning. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* avstyrker att hyresnämnden ska sända underrättelse till socialnämnden då en hyresgäst sägs upp p.g.a. dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet. Nämnderna föreslår att underrättelsen i stället ska skickas av hyresvärden.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Hyresgästen bör som regel få en varning innan en uppsägning görs*

När en hyresgäst gör sig skyldig till mer allvarlig misskötsamhet kan nyttjanderätten förverkas (42 § hyreslagen). I flera situationer förutsätts att hyresgästen fått en uppmaning att vidta rättelse för att nyttjanderätten ska förverkas. Det gäller t.ex. i fråga om försenade hyresbetalningar, störningar i boendet och otillåten upplåtelse i andra hand. Innebörden av detta kan, enkelt uttryckt, sägas vara att en hyresrätt inte förverkas, om hyresgästen efter uppmaningen vidtar rättelse utan dröjsmål. Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon kan få tillbaka hyresrätten om hyran betalas inom viss tid (44 § första stycket hyreslagen).

Hyresvärden kan även säga upp hyresavtalet på den grunden att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan omfattning att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). Hyresgästen sägs då inte – såsom vid förverkande av hyresrätten – upp till omedelbart upphörande utan med gällande uppsägningstid. Något uttryckligt krav på att hyresgästen före en sådan uppsägning varnas för att hyrestavtalet kan komma att sägas upp på grund av misskötsamhet finns inte. I rättspraxis är dock frågan om huruvida en sådan varning förekommitt en omständlighet som tillmätts vikt när det prövas om det är skäligen att hyresavtalet upphör på grund av åsidosatta förpliktelser. Det gäller särskilt vid uppsägning på grund av betalningsförsummelser.

Att förlora den egna bostaden är mycket ingripande för en hyresgäst. Det gäller även när en uppsägning sker till hyrestidens utgång. En vräkning slår hårt mot övriga familjemedlemmar, särskilt barn i hyresgästens hushåll. Regeringen arbetar sedan flera år för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Situationen för familjer med barn har uppmärksammats särskilt. Under åren 2007–2009 presenterade regeringen en nationell hemlöshetsstrategi. Bland annat fick Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten i uppdrag att ta fram en vägledning till kommunerna om vräkningsförebyggande arbete. För perioden den 1 januari 2012 till den 31 juli 2014 har bl.a. en nationell hemlöshetsstrategi tillsatts med uppgiften att ge kommunerna stöd i deras arbete med att skapa långsiktiga strukturer och fungerande rutiner i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I upp-



draget ingår särskilt att uppmärksamma det vråkningsförebyggande arbetet med särskilt fokus på barnfamiljer. Även länsstyrelserna har ett uppdrag att analysera hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet och ge stöd och råd i synnerhet i fråga om barnfamiljer.

Det är viktigt att motverka att en hyresgäst eller hans eller hennes familj förlorar lägenheten på grund av misskötsamhet som hyresgästen kanske inte insett kunde leda till att hyresavtalet sägs upp. I sådana fall kan en förlust av hyreskontraktet ofta framstå som en väl ingripande påföljd.

En rimlig utgångspunkt är att en hyresgäst före en uppsägning bör uppmärksammas på att ett visst beteende inte accepteras av hyresvärden och kan leda till att hyresavtalet sägs upp. Ofta kan det även sägas ligga i hyresvärdens intresse att på det sättet försöka avbryta ett åsidosättande av förpliktelseerna. Det gynnar boendekvaliteten för grannar och hyresvärden kan undvika besväret med en förlängningstvist för att få stopp på hyresgästens kontraktsbrott.

Regeringen anser att det som huvudregel bör åligga hyresvärden att på ett tydligt sätt varna hyresgästen för att avtalet kan komma att sägas upp innan en uppsägning sker. Det finns dock inte skäl att – såsom vid förverkande av hyresrätten – ställa upp ett absolut krav på att hyresgästen uppmanats att vidta rättelse. I vissa fall kan omständigheterna vara sådana att hyresavtalet bör upphöra trots frånvaron av en sådan uppmaning. Exempelvis kan hyresgästen på grund av en tidigare uppsägning anses tillräckligt varnad för att hyresavtalet sägs upp vid fortsatt misskötsamhet. Ett liknande exempel är att hyresgästen på grund av tidigare betalningsförsummelse har ett s.k. korttidsavtal. Det kan också förekomma störningar av så allvarligt slag att det inte framstår som rimligt att hyresavtalet förlängs, trots att rättelse vidtagits. I sådana mer allvarliga fall av åsidosättanden torde en uppsägning normalt inte heller framstå som en överraskande reaktion på kontraktsbrottet. Mot bakgrund av det sagda föreslår regeringen att det i hyreslagen införs en bestämmelse om att det vid bedömningen av om det är skäligt att hyresavtalet upphör på grund av åsidosatta förpliktelser särskilt ska beaktas om hyresgästen varnats för att hyresavtalet kan sägas upp om inte rättelse sker.

Det bör, i likhet med vad som gäller många andra meddelanden, vara tillräckligt att en rättelseuppmaning har sänts i ett rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress (63 § hyreslagen).

#### *Det bör säkerställas att socialnämnden underrättas om en förlängningstvist*

Om hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till den. Om socialnämnden inom en viss tid meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran, har hyresgästen rätt att få tillbaka hyresrätten (se 44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Om ett avtal om hyra av bostadslägenhet sägs upp med iakttagande av gällande uppsägningstid på grund av dröjsmål med betalning av hyran, behöver någon underrättelse inte sändas till socialnämnden. Många

gångar har hyresgästerna i dessa fall ett lika stort behov av hjälp eller stöd från socialnämnden. Denna skillnad mellan förtida uppsägning och uppsägning till hyrestidens utgång framstår enligt regeringen som omotiverad och bör tas bort.

Skyldigheten att underrätta socialnämnden bör omfatta inte bara åsidosättanden i form av bristande hyresbetalningar utan även uppsägning på grund av störningar. Med hänsyn till såväl den störande bostadshyresgästen som de övriga hyresgästerna i huset finns det ett starkt intresse av att socialnämnden får information om att det pågår en förlängningstvist med anledning av störningar i boendet.

Andra åsidosättanden kan många gånger ha andra förklaringar än att hyresgästen har sociala eller ekonomiska problem och bör därför inte omfattas av bestämmelsen.

Det är inte lämpligt att låta förutsättningarna för uppsägning, eller verkningarna av den, bli beroende av att socialnämnden har underrättats. Omständigheterna kan skilja sig åt i hög grad och till skillnad från vid uppsägning i förtid löper ingen återvinningsfrist. Särskilt vid tidsbestämda hyrsavtal skulle det kunna ge väl drastiska konsekvenser. Som en följd av detta bör underrättelsen skickas av hyresnämnden för att säkerställa att så alltid sker och inte av hyresvärden.

En bestämmelse om en skyldighet att skicka en underrättelse till socialnämnden bör placeras i anslutning till övriga förfaranderegler om förlängningstvister i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

## 6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014.

De nya bestämmelserna i jordabalken och bostadsrättslagen ska gälla även i fråga om upplåtelser som har gjorts före ikraftträdandet. De ska dock inte tillämpas i tvister som inletts före ikraftträdandet.

**Utredningens och promemorians förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. I promemorian föreslås dock att de nya bestämmelserna ska gälla generellt för åsidosättanden som skett före lagens ikraftträdande. Utredningen lämnar inget förslag på övergångsbestämmelse.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna instämmer i förslagen eller lämnar dem utan invändning. *Sveriges advokatsamfund* anser inte att det finns tillräckliga skäl att ge bestämmelserna retroaktiv verkan. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* motsätter sig att de föreslagna bestämmelserna ska gälla retroaktivt.

**Skälen för regeringens förslag:** Det är angeläget att lagändringarna träder i kraft så tidigt som möjligt. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2014 bedöms inte möjligt.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. Det har emellertid gjorts avsteg från huvudregeln vid ändringar i hyreslagen och bostadsrättslagen (se t.ex. prop. 2001/02:41 s. 65). De ändringar som nu görs har ett tydligt socialt skyddssyfte och avser att förhindra att utsatta hyresgäster och bostadsrättshavare förlorar sin bostad. De nya bestämmelserna bör därför gälla även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet respektive upplåtelse med bostadsrätt som har skett före ikraftträdandet. När en bostadsrättsförening eller en hyresvärd före ikraftträdandet inlett en process om nyttjanderätts bestånd i förlitan på gällande regler, bör dock äldre bestämmelser tillämpas i förfarandet. Övergångsbestämmelser med det innehållet bör införas.

Det behövs ingen övergångsbestämmelse med anledning av förslaget till ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

## 7 Konsekvenser

**Regeringens bedömning:** Förslagen väntas leda till att hyresgäster i mindre utsträckning skils från sin lägenhet på grund av misskötsamhet. Några ökade kostnader för staten bedöms inte uppkomma.

**Utredningens och promemorians bedömningar:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Svea hovrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* pekar på att hyresvärdar kan välja att i större utsträckning föra tvister om hyresavtalets upphörande till hyresnämnder i stället för till domstol.

**Skälen för regeringens bedömning:** År 2012 gjordes i landet drygt 8 800 ansökningar om vräkning hos Kronofogdemyndigheten. Drygt 2 600 ansökningar ledde till verkställda beslut om vräkning. Antalet barn som berördes av ansökningar om vräkning var under det året drygt 1 700 och motsvarande antal i fråga om verkställda beslut var knappt 570.

Förslaget om att det ska tas särskild hänsyn till brottsoffer kan leda till att antalet vräkningar minskar något. Det har särskild betydelse för hushåll med barn. Även om vräkning sker kan förslaget ge socialnämnden mer tid att planera insatser till stöd för den som förlorar sin bostad. För boende i flerbostadshus kan förslaget leda till att störningar i vissa situationer får tålas i något större omfattning. För fastighetsägare kan ökade kostnader i något fall uppstå men betydelsen av detta blir sannolikt liten. Förslaget väntas inte i någon nämnvärd utsträckning påverka antalet tvister vid hyresnämnderna eller i Svea hovrätt. Förslaget väntas därför inte medföra ökade kostnader för staten.

Kvinnor är i högre grad än män utsatta för våld och övergrepp i nära relationer. Förslaget om att det ska tas särskild hänsyn till brottsoffers

utsatta ställning bedöms därför ha en större betydelse för kvinnor än för män.

Det kan finnas anledning att i lämpligt sammanhang utvärdera vilka konsekvenser som förslaget ger upphov till.

Förslaget som syftar till ett ökat skydd mot överraskande uppsägningar kan förväntas leda till att hyresvärdar kommer att skicka rättelseuppmaningar i något större utsträckning än som sker i dag. Detta bedöms medföra en mycket begränsad ökning av hyresvärdarnas kostnader. Denna marginella kostnadsökning uppvägs av nyttan av att hyresgästen på ett tidigt stadium får klart för sig att han eller hon riskerar att förlora rätten till förlängning om beteendet inte ändras. Det kan i sin tur leda till att antalet förlängningstvister vid hyresnämnden minskar något.

Förslaget om underrättelse till socialnämnden ger hyresnämnderna ett visst merarbete. Det avgörs ett stort antal förlängningstvister varje år. Det är inte ovanligt att hyresvärden underrättar socialnämnden, vilket medför att hyresnämnden inte behöver skicka någon underrättelse. Merarbetet i varje tvist kan antas bli marginellt varför en merkostnad kan hanteras inom befintliga anslag.

## 8 Författningskommentar

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

#### 12 kap. Hyra

##### Hyresrättens förverkande

**42 §** Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom *att inte* underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvändas eller hyresgästen eller *någon* annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av *det* som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltigt ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter *en* avtalsenlig skyldighet som går utöver *hyresgästens* skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

*Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av *det* som *ska* iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.*

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om hyresgästens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.*

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

I paragrafen anges när hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I *femte stycket* anges att hyresrätten inte är förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. I en ny andra mening anges att det vid bedömningen särskilt ska beaktas om hyresgästens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp. Bestämmelsen får sin största praktiska betydelse i fråga om åsidosättanden enligt första stycket 6. Praktiska exempel kan vara att en person orsakat störningar i boendet, uttalat hot mot hyresvärden eller gjort sig skyldig till skadegörelse. Men det finns ingen formell begränsning till vissa typer av åsidosättanden.

Bestämmelsen avser situationen när hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll har utsatts för brott eller annat jämförligt angrepp. Det kan vara hyresgästen själv som angripits eller någon annan person med boendegemenskap med hyresgästen, t.ex. ett barn.

Av störst praktisk betydelse är de fall där hyresgästen har utsatts för brott enligt 3, 4 eller 6 kap. brottsbalken men även andra brott kan vara relevanta. Även angrepp som är jämförliga med brott ska beaktas. Det är därför t.ex. inte nödvändigt att hyresgästen kan visa att gärningsmannen haft ett tillräckligt uppsåt för att kunna dömas för ett brott. Det förutsätts

att det är fråga om ett angrepp som vid en objektiv bedömning framstår som lika allvarligt som ett brott.

Det får anses ligga på hyresgästen att presentera bevisning till stöd för att det har begåtts ett brott eller annat jämförligt angrepp.

En begränsning är att det förutsätts finnas ett samband mellan de angrepp som förekommit och hyresgästens åsidosättande av en skyldighet. Brottet behöver inte ha varit ensamt avgörande för hyresgästens agerande men det ska ha varit av väsentlig betydelse för det.

En typisk situation är när hyresgästen på grund av rädsla för sin egen eller sina barns säkerhet inte vågar avvisa eller tillrättavisa en make eller sambo som kan förväntas vara störande. Om hyresgästen nyligen utsatts för allvarliga angrepp kan man ofta utgå från att det påverkar hyresgästens möjlighet att handla. Rör det sig däremot om en enstaka händelse för en längre tid sedan, kan det i vissa fall sättas i fråga om händelsen haft tillräcklig betydelse för hyresgästens handlande.

En samlad bedömning får göras av hyresgästens utsatta ställning å ena sidan och störningarnas omfattning och intensitet å andra sidan.

Av betydelse är bl.a. vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för hyresgästen och i vad mån det är rimligt att kräva att hyresgästen utnyttjat ett sådant. Det är viktigt att beakta att den som utsatts för våld, hot eller liknande kan befinna sig i en mycket svår situation på grund av rädsla och oro, varför lägre krav än annars ibland kan ställas på att effektiva åtgärder ska vidtas för att avbryta t.ex. en störande makes beteende. Om hyresgästens ställning varit utsatt, kan därför det som ligger hyresgästen till last i vissa fall anses som ringa även om förpliktelser åsidosatts på ett sådant sätt som i och för sig framstår som allvarligt. Med hänsyn till ett brottsoffers och dess barns behov av lägenheten kan det finnas skäl att inte ha en för sträng bedömning i dessa fall.

När det rör sig om upprepade åsidosättanden som pågår under en längre tid får med tiden i allmänhet högre krav ställas på hyresgästen att agera för att skyldigheterna som hyresgäst fullgörs. Även om hyresgästens utsatta ställning således efter en tid kan sägas väga lättare i förhållande till åsidosättandet av en skyldighet, måste det också då göras en bedömning av vilka krav som är rimliga att ställa med hänsyn till de angrepp mot hyresgästen som förekommit eller fortlöpande förekommer.

Bestämmelsen utgör inte någon begränsning av hur omständigheter hänförliga till hyresgästen kan beaktas när det i andra situationer än de som pekas ut i den nya bestämmelsen prövas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

### **Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter**

**46 §** Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i *ett* fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, *varvid det särskilt ska beaktas om hyresvärden har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker,*

3. huset ska rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska *genomgå* en 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,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedrivna uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten *fortfarande* innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av *en* anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av *en* anställning inom lantbruket eller av *en* annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av *en* annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

*Vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 ska det särskilt beaktas om hyresgästens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.*

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas för lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

*Om en bostadshyresgäst lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska genomgå en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.*

I paragrafen behandlas bostadshyresgästens rätt till förlängning av avtalet, det s.k. direkta besittningsskyddet. Övervägandena finns i avsnitt 4 och 5.

I *första stycket* räknas det i tio punkter upp undantag från huvudregeln om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet. Enligt den andra punkten går rätten till förlängning förlorad om hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Den punkten förutsätter – till skillnad från den första – att en avvägning görs mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.

I ett tillägg till den andra punkten anges att det särskilt ska beaktas om hyresgästen har meddelats att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker. Frågan om hyresgästen har varnats för att hyresavtalet kan sägas upp får betydelse som en av flera omständigheter i bedömningen av om det är skäligt att hyresavtalet upphör på grund av att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser.

En förutsättning för att varningen till hyresgästen ska få någon tyngd är att den framstår som allvarligt menad, så att hyresgästen förstår att det pågående beteendet inte accepteras och kan leda till att hyresavtalet sägs upp. Det är t.ex. inte tillräckligt att hyresgästen har fått rutinmässiga betalningspåminnelser eller inkassokrav på grund av försenade inbetalningar av hyran.

Om hyresvärden vid upprepade tillfällen har varnat hyresgästen utan att säga upp avtalet, kan hyresgästen invaggas i tron att det inte finns något reellt hot om uppsägning. Situationen kan då vara sådan att det krävs ett särskilt klagörande från hyresvärden att det är aktuellt att gå vidare med en uppsägning om rättelse inte sker.

Om hyresvärden under en lång tid förhåller sig passiv efter varningen, kan den beroende på omständigheterna förlora sin betydelse med tiden.

Huvudregeln bör vara att ett hyresavtal inte upphör på grund av åsidosatta förpliktelser, om inte uppsägningen föregåtts av en varning.

Om hyresgästen trots varningen inte vidtar rättelse, talar det mot att hyresavtalet förlängs, förutsatt att åsidosättandet är så allvarligt att det framstår som en rimlig påföljd att hyresavtalet upphör. Om en uppsägning sker så kort tid efter varningen att hyresgästen inte haft någon praktisk möjlighet att vidta rättelse, saknas det i regel skäl att anse hyresgästen förvarnad.

I vissa situationer kan det anses skäligt att vägra förlängning trots att uppsägningen inte har föregåtts av en varning. Det kan t.ex. komma i fråga vid enstaka allvarliga händelser som misshandel eller hemfridsbrott mot annan person i huset eller vid andra särskilt allvarliga störningar i boendet. Ett annat exempel är att hyresgästen har krävt otillåten ersättning i samband med en överlåtelse av lägenheten. Ytterligare ett exempel är att hyresgästen har lämnat oriktiga uppgifter till hyresvärden eller hyresnämnden i syfte att få till stånd en uthyrning i andra hand eller en överlåtelse av hyresrätten. Även när hyresgästen olovligen upplåtit lägenheten i andra hand kan det i vissa fall vara skäligt att hyresavtalet upphör utan att någon varning förekommit, i vart fall när upplåtelsen varat en längre tid.

Ibland kan tidigare händelser, t.ex. en uppsägning som inte lett till att hyresgästen skilts från lägenheten, anses som en tillräcklig varning för hyresgästen att ett åsidosättande kan leda till att hyresrätten går förlorad. Detta kan beaktas av hyresnämnden vid den helhetsbedömning som görs.

Något krav på formen på meddelandet finns inte. Ett meddelande som skickas i rekommenderat brev anses ha lämnats till hyresgästen (63 §).

I det nya *andra stycket* införs ett förtydligande som också avser situationen att hyresvärden gör gällande att hyresavtalet inte ska förlängas på grund av att hyresgästen åsidosatt en skyldighet. Det ska då särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp. Det klagörs därigenom att hänsynen till hyresgästens utsatta ställning väger tungt och att en nyanserad bedömning måste göras av hyresgästens åsidosättande av en skyldighet även när t.ex. störningar i boendet har förekommit i en omfattning som är svår att acceptera i ett flerbostadshus.

Det förhållandet att hyresgästen på grund av brott eller ett jämförligt angrepp haft svårt att fullgöra sina förpliktelser får betydelse som en av



flera omständigheter som hyresnämnden ska beakta vid bedömningen av om det är skäligen att hyresavtalet inte förlängs.

Se vidare författningskommentaren till 42 §, där viss ledning kan hämtas i fråga om hur angrepp mot hyresgästen beaktas vid en prövning enligt den nu aktuella punkten.

Bestämmelsen om att det särskilt ska beaktas om hyresgästen har utsatts för brott eller annat jämförligt angrepp får även genomslag på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst enligt 47 §.

Ändringarna i paragrafen påverkar inte hur de övriga omständigheter som hyresnämnden beaktar vid sin bedömning ska värderas. Således finns t.ex. inte skäl att tillmäta övriga personliga förhållanden hos hyresgästen mindre betydelse än som hittills varit fallet.

*Tredje och fjärde styckena* i paragrafen motsvarar de hittillsvarande andra och tredje styckena.

### **Särskilda bestämmelser**

**63 §** Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § *första stycket* 2, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på *något* annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden *har* lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som *hyresgästens* vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

I paragrafen anges när vissa meddelanden ska anses lämnade.

I *första stycket* förs det in en hänvisning till 46 § första stycket 2. Det avser hyresvärdens meddelande till bostadshyresgästen att avtalet kan sägas upp, om inte rättelse sker (se kommentaren till 46 §).

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014. De nya bestämmelserna tillämpas i fråga om alla hyresavtal oavsett om de ingåtts före lagens ikraftträdande eller därefter. Om en tvist har inletts vid en hyresnämnd eller en tingsrätt före ikraftträdandet, tillämpas dock äldre bestämmelser i processen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

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

### **Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist**

*13 b § Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.*

*Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.*

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om underrättelse till socialnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Enligt *första stycket* ska hyresnämnden underrätta socialnämnden om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning. En underrättelse ska lämnas både om en sådan grund för hyresavtalets upphörande åberopas i ansökan till hyresnämnden och om den åberopas under nämndens handläggning av ärendet. Skyldigheten gäller oavsett om störningar i boendet är särskilt allvarliga eller inte.

Socialnämnden ska underrättas om att störningar i boendet eller betalningsdröjsmål åberopas som grund för att en viss hyresgästs hyresavtal ska upphöra. Störningarnas karaktär i det enskilda fallet behöver inte beskrivas närmare. Inget hindrar därför att till stor del standardiserade meddelanden tas fram för underrättelserna.

Enligt *andra stycket* gäller ett skyndsamhetskrav. Det anges också att någon skyldighet att underrätta socialnämnden inte finns, om det framgår att socialnämnden redan har informerats. Den i praktiken vanligaste situationen är att hyresvärden till hyresnämnden har gett in kopior på underrättelsen till socialnämnden och ett kvitto på att försändelsen rekommenderats.

### **Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2014. Den tillämpas även i förlängningstvist som inlets före ikraftträdandet. Övervägandena finns i avsnitt 6.

## 8.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

### 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### Förverkande

**19 §** Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om bostadsrättshavarens åsidosättande av en skyldighet haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp.* Inte heller är nyttjanderätten till en bostads-lägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

I paragrafen anges att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt inte är förverkad bl.a. när det som ligger nyttjanderätts-havaren till last är av ringa betydelse. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I *första stycket* införs ett klagörande som får betydelse i vissa fall när bostadsrättsföreningen gör gällande att nyttjanderätten är förverkad. De vanliga exemplen är att det har förekommit störningar i boendet, skade-görelse eller liknande åsidosättanden. Bestämmelsen får endast betydelse när bostadsrättshavaren ansvarar för de handlingar som förekommit (se 9 §). Bestämmelsen motsvarar det tillägg som görs i 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken, se författningskommentaren till den bestämmelsen.

#### Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. Den nya bestämmelsen tillämpas även i fråga om upplåtelser med bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet. Den tillämpas dock inte i mål som har inlets före ikraftträdandet.

Lagen träder i kraft den 1 juli 2014. Den nya lydelsen av 7 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) tillämpas i fråga om samtliga upplåtelser med bostadsrätt, dvs. oavsett om de har gjorts före lagens ikraftträdande eller därefter. Om en tvist om förverkande av nyttjanderätten har inlets före ikraftträdandet, tillämpas dock inte den nya bestämmelsen i processen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

## Sammanfattning av promemorian Stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster

I promemorian föreslås att en hyresgäst som utsätts för brott ges ett starkare skydd mot att förlora hyresrätten. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av störningar, ska hyresgästens utsatta ställning beaktas särskilt.

De lagändringar som behövs föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 42, 46 och 63 §§ jordabalken<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **12 kap.**

#### **42 §<sup>2</sup>**

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyres-

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *eller hennes* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:928.

värden att skyldigheten fullgörs, vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *skall* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller *vad som anges* i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *vad som sägs* i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *skall* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om ett åsidosättande haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.*

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i *ett* fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. 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,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedrivna uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

*Vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 ska det särskilt beaktas om hyresvärden har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker. Det ska också särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:180.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots *vad som sägs i första stycket* rätt till sådan förlängning.

*Lämnar* en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *beredas* tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

*Om* en bostadshyresgäst *lämnar* sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

63 §<sup>4</sup>

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § *skall* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärdens lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *till honom skall* sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § *andra stycket*, 54 § eller 54 a § *ska* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärdens lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *ska* sändas, anses den som hans *eller hennes* vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna i 42 och 46 §§ tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelse som har skett före ikraftträdandet.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1997:62.



# Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## **7 kap.** **19 §<sup>1</sup>**

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt bostadsrättshavaren för brott eller liknande handling.* Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 19 § tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

## Förteckning över remissinstanserna (promemorian)

Efter remiss har yttranden över promemorian Stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster avgetts av Svea hovrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Socialstyrelsen, Skatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Boverket, Konsumentverket, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Kommuner och Landsting, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Bostadsrätterna, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Brottsofferjourenas riksförbund, Sveriges Kvinno- och tjejjourers riksförbund och Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige.

Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Regelrådet, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Handikappförbundets samarbetsorganisation, jagvillhabostad.nu, Sveriges Förenade Studentkårer och Stockholms studentkårers centralorganisation har avstått från att yttra sig.

# Sammanfattning av betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) i nu aktuell del

## Anmaningar och underrättelser vid uppsägning

### *Rättelseanmaning till hyresgästen*

Om en hyresvärd säger upp ett bostadshyresavtal till hyrestidens utgång – dvs. oftast med tre månaders uppsägningstid – är huvudregeln att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet (s.k. direkt besittningsskydd). I vissa situationer bryts emellertid besittningsskyddet. Det gäller bl.a. om hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Exempel på åsidosättanden som kan leda till att hyresgästen förlorar sin förlängningsrätt är försenade hyresbetalningar, störningar i boendet, vanvård eller otillåten andrahandsupplåtelse.

Trots att det inte är ett krav skickar hyresvärden redan idag ofta en rättelseanmaning till hyresgästen vid sådana åsidosättanden. Det är rimligt att en hyresgäst normalt får en varning innan hyresavtalet sägs upp. För att tillförsäkra att så sker föreslår vi en huvudregel som innebär att hyresvärden ska ha gett hyresgästen en *rättelseanmaning* för att hyresavtalet ska upphöra. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt.

### *Underrättelse till socialnämnden*

Hyresvärden kan också säga upp ett hyresavtal under återopande av att hyresrätten är *förverkad*. Ofta säger hyresvärden då upp hyresavtalet till omedelbart upphörande, men det är också möjligt att i denna situation säga upp avtalet till hyrestidens utgång. En av förutsättningarna för att hyresrätten, när det gäller bostadslägenheter, ska vara förverkad vid försenad hyresbetalning eller störningar i boendet är att hyresvärden har skickat en *underrättelse till socialnämnden*.

Kravet på underrättelse gäller emellertid inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och – i stället för förverkande – gör gällande att försenade hyresbetalningar eller störningar i boendet innebär att hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* så att avtalet skäligen inte bör förlängas. Den skillnaden är omotiverad.

Vi föreslår därför att hyresnämnden i dessa fall ska underrätta socialnämnden. Redan i dag underrättar hyresvärdarna ofta självmant socialnämnden. Hyresnämndens skyldighet bör därför inskränkas till de fall hyresvärden inte redan har underrättat socialnämnden på ett godtagbart sätt.

# Betänkandets lagförslag i nu aktuell del

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 46 och 63 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **12 kap.**

#### **46 §**

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivras och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvang eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

*Vid prövning enligt första stycket 2 ska särskild hänsyn tas*

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

#### 63 §

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § *skall* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, *46 § andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

Härigenom föreskrivs att i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska införas en ny paragraf, 13 b §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### *13 b §*

*Åberopar hyresvärden vid tvist enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet, ska hyresnämnden lämna underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, om inte hyresvärden redan lämnat en sådan underrättelse.*

*Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

## Förteckning över remissinstanserna (betänkandet)

Bilaga 6

Efter remiss har yttranden över betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt avgetts av Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Göteborgs tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Migrationsverket, Socialstyrelsen, Barnombudsmannen, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Konsumentverket, Boverket, Regelrådet, Svensk Handel, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Kommuner och Landsting, Näringslivets Regelnämnd, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder, Riksbyggen, SBC ekonomisk förening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.

Statskontoret, Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Statens bostadskreditnämnd, Svenska Bankföreningen, Villaägarnas Riksförbund, Handikappförbundets samarbetsorgan, Fastighetsmäklarförbundet, Mäklarsamfundet och Sveriges Försäkringsförbund har avstått från att yttra sig.

Yttrande över betänkandet har också inkommit från en lokal hyresgästförening.