

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2018/03102/L1

## REMISSVAR: HYRESGÄSTSKYDD NÄR EN LÄGENHET FÖRSTÖRS

HSB är Sveriges största bostadskooperation med över 600 000 medlemmar, och är genom sina regionala HSB-föreningar en av Sveriges största hyresvärdar med ett sammanlagt bestånd på omkring 25 000 hyresrätter runt om i landet. I snart 100 år har HSB verkat för det goda boendet där vinsten går tillbaka till verksamheten och boendet.

HSB har utöver det egna hyresbeståndet som medlemmar bostadsrättsföreningar, vilka tillkommit genom ombildande från hyresrätter. Dessa bostadsrättsföreningar förvaltar, i storstadsregionerna, i en inte obetydlig omfattning bostadshyresrätter.

Det kan inledningsvis konstateras att frågan som primärt behandlas av promemorian avseende förstörd bostadslägenhet berör en relativt sällsynt situation. I den absoluta merparten av de fall som trots allt uppkommer torde situationen även lösas i sämja mellan hyresvärd och hyresgäst, där hyresgästen om möjligt bereds en ny bostad. Behov av lagreglering torde således saknas för den största majoriteten av de situationer när lagregeln om förfallet hyresavtal på grund av förstörd lägenhet kan komma att aktualiseras. En eventuell införd lagreglering i enlighet med utredningens förslag torde därför endast komma att få reglera ett fåtal undantagsfall. Mot bakgrund av detta kan förstås ifrågasättas om en lagändring är motiverad utifrån något allmänt hyresgästintresse.

Det går dock inte att undkomma att just situationen när en bostadslägenhet blivit förstörd, exempelvis i en brand, ofta är en traumatisk och omskakande händelse för de drabbade hyresgästerna. Bortsett från förstörelsen av rent ekonomiska värden, som för hyresgästerna dock brukar ha ett mycket gott försäkringsskydd, förstörs ofta stora personliga värden när personlig egendom som inte går att ersätta såsom foton och arvegods går förlorad. Att i en sådan situation även riskera förlora sitt hem, genom att hyresavtalet förfaller, kan förstås upplevas som en stor personlig tragik. I orter med bostadsbrist kan det även vara svårt att i denna situation finna ett nytt boende. Den utsatta situationen som hyresgästen i ett sådant läge befinner sig i efter en brand talar enligt HSBs uppfattning för att någon form av hyresgästsskydd bör införas i lagstiftningen.

HSB avstyrker dock det nu framförda förslaget till ändring i jordabalken och de tillhörande följdförändringarna i lagen om arrende och hyresnämnder. De närmare skälen utvecklas nedan.

HSB har ingen erinran mot förslaget till ändring i hyresförhandlingslagen.



## Synpunkter i detalj

### Ang. förslag till lag om ändring i jordabalken

#### *Generella brister i utredningen avseende hyresgästskyddet när en lägenhet förstörs*

HSB uppfattar att det är en brist i utredningen att den i alltför stor utsträckning utgår från den situation som föreligger för större hyresvärdar, med en mer betydande mängd möjliga hyresobjekt till sitt förfogande. Det blir tyvärr en belastning för utredningens analys och leder till synes till att det föreslås en mindre lämplig lagstiftningslösning. En konsekvensanalys om hur förslaget kan komma att påverka mindre hyresvärdar saknas.

Sett till praxis har tvist ofta uppkommit kring tillämpning av rättsregeln när lägenheter förstörs hos en hyresvärd som endast har några enstaka bostadshyresobjekt, såsom exempelvis en ombildad bostadsrättsförening. En sådan hyresvärd har som regel ingen annan möjlighet till ny förhyrning till hyresgästen än att rusta den för branden/skadan aktuella lägenheten. Detta medför särskilda problem både för hyresvärd och hyresgäst då hyreslägenheten oftast inte är beboelig under längre perioder mellan skada och färdigt återställande av lägenheten.

Det har av utredaren lyfts att rättsregeln skulle kunna användas av hyresvärdar, där beslutet ska ha grundats på personliga motsättningar (se sidan 71). HSB har svårt att tro att detta skulle vara speciellt vanligt problem och att tro att det skulle förekomma i sådan omfattning att det skulle behöva föranleda en lagändring. Sådant agerande torde vara mycket sällsynt. Ett annat skäl till upphörande utan nytt avtal, som lyfts som exempel av utredningen, att bostadsrättsföreningar i en del situationer skulle vilja låta hyresavtalet förfalla, för att i stället låta upplåta lägenheten som bostadsrätt äger sannolikt större riktighet. Erfarenheten är dock att även bostadsrättsföreningar gärna sätter den drabbade hyresgästens intressen före sådan ekonomisk rationalitet som ett tillämpande av aktuella rättsregler skulle innebära. Om beslutet ändå tas och det görs gällande att hyresavtalet förfallit, lär dock detta beslut som regel grundas på rationellt ekonomiskt agerande. Ett sådant agerande ligger inom ramen för bostadsrättsföreningens styrelses vårdplikt avseende föreningens medlemmars ekonomiska angelägenheter.

Detta skäl till att neka nytt hyreskontrakt, att upplåta med bostadsrätt, avskrivs utan närmare analys av utredaren som ett som regel mindre tungt vägande intresse än hyresgästens intresse till att återfå bostaden. Det är dock HSBs uppfattning att bostadsrättsföreningens intressen i dylika fall inte så enkelt kan avskrivas som mindre tungt vägande, i vart fall inte utan att frågan varit föremål för en mer ingående analys.

Det är rimligt att anta att en ombildad bostadsrättsförening kan ha för avsikt att återbygga lägenheten till *bostad*, men inte för att använda som *hyresbostad*. Att återbygga lägenheten i syfte att användas som hyresbostad och inte som bostadsrättslägenhet kommer nämligen att strida mot föreningens huvudsakliga syfte (att upplåta med bostadsrätt). Även om själva ombyggnationsåtgärderna oftast är i stort densamma, kommer bedömningen om ombyggnationsåtgärdernas ekonomiska rationalitet att bli olika beroende på om ändamålet med färdigställd lägenhet är bostads- eller hyresrätt. Denna särskilda problematik har inte hanterats i utredningen, vilket utgör en brist. I en förvaltning av hyresrätter som omfattar endast enstaka objekt kommer kostnaden för återställande ofta, även med beaktande av försäkringskydd för brandskadorna, vara sådant att det kan ta åtskilliga årtionden innan hyresvärdens kostnad för återuppbyggnad är återbetald. Detta kan i princip omöjliggöra ett positivt förvaltningsresultat från lägenheten på överskådlig tid. Vägt mot detta kan sättas möjligheten att få kostnadskompensation



genom en försäljning av bostadsrätten, stärkt ekonomi för bostadsrättsföreningens medlemmar, garanterad löpande full kostnadsersättning genom årsavgiftsuttag och en förenklad administration för föreningen – utan belastning av den verksamhetsfrämmande uthyrningen som en hyresrätt trots allt innebär. Det kan i en sådan situation vara högst rimligt att nuvarande rättsregel kvarstår oförändrad, d.v.s. att hyreskontraktet förfaller utan rätt till nytt hyreskontrakt.

#### *12 kap. 16 §*

HSB tillstyrker förslaget.

Som utredaren konstaterar kan nuvarande lagregel tolkas såsom att eget vållande utesluter att avtalet ska anses förfallet, vilket inte är en rimlig reglering om den skulle tillämpas enligt ordalydelsen. En hyresgäst som själv vållat att lägenheten förstörs ska förstås inte hamna i en bättre situation än en hyresgäst som fått lägenheten förstörd genom en olyckshändelse.

#### *12 kap. 46a §*

HSB avstyrker lagförslaget.

Enligt HSBs uppfattning bör förslaget inte genomföras. Skälen för detta har redan berörts i ingressen. Därtill kan tilläggas följande.

Prövningar enligt förevarande lagstiftning, rörande om hyresavtalet har förfallit, är sällsynta och endast en handfull överrättsavgörande finns att tillgå trots att lagstiftningen funnits i mer än 100 år. Detta talar särskilt mot att införa en skälighetsregel som den nu förevarande, vilken som regel måste definieras närmare i praxis. Den föreslagna lagstiftningslösningen kommer, mot bakgrund av de få tvister som kan förväntas uppstå kring frågan, att leda till betydande osäkerhet kring vilka förutsättningar som gäller för mycket lång tid framöver. Det förefaller mindre lämpligt att införa ytterligare ett osäkerhetsmoment i en lagstiftning, som redan nu leder till tolkningssvårigheter.

Om förslaget till lagstiftningslösning ändå skulle övervägas, är HSBs uppfattning att de skäl som kan beaktas bör utvidgas till att omfatta hyresvärdens syfte med verksamheten. Detta för att öppna för att en bostadsrättsförening som avser återbygga lägenheten från hyresbostad till bostadsrätt, kan fatta ett ekonomiskt rationellt val och kunna upphöra med hyresförhållandet om detta inte mot bakgrund av bostadsrättsföreningens syfte och det ekonomiska utfallet kan uppfattas som ett rationellt beslut. Det behöver inte innebära att föreningens syfte alltid ska tillmätas avgörande betydelse, men i situationer där bostadsrättsföreningen endast förvaltar någon eller några enstaka hyresrätter bör föreningen/fastighetsägarens syfte med verksamheten kunna tillmätas betydelse ifråga om skäl för avslag av hyresgästens begäran om nytt kontrakt.

Ifråga om lagtextens utformning ställer sig HSB negativ till att skyldighet införs att erbjuda avtal ska avse ”första” lämpliga lägenhet. Det är enligt HSBs uppfattning inte motiverat att på det sätt som föreslås införa en tvingande turordning vid fördelning av hyreslägenheter. Eftersom aktuell lagförslag syftar till att ge ett utökat hyresgästskydd, måste det primära intresset vara att hyresgästen inom rimlig tid erhåller en likvärdig och lämplig bostad, inte att hyresvärderna ska bli tvungen att hyra ut just första lämpliga bostad till hyresgästen. Om lagförslaget ska införas bör enligt HSBs uppfattning i stället för rörande ”första lämpliga bostadslägenhet”, skyldighet att erbjuda hyresavtal föreligga inom viss tid (såsom exempelvis ”snarast” eller inom ”skäligen tid”).



HSB – där möjligheterna bor

Det bör enligt HSBs uppfattning även göras möjligt för hyresvärderna att i stället för att erbjuda lägenhet som står direkt till hyresvärdens förfogande, i stället kunna ombesörja att hyresgästen erhåller hyresavtal hos annan hyresvärd. Hyresvärderna bör ha en alternativ möjlighet att tillgodose hyresgästens behov av bostad genom om anvisning av bostadshyresgästen till annan hyresvärd, som i så fall måste ha en lämplig lägenhet tillgänglig för uthyrning och som även är villig att teckna hyresavtal med den aktuella bostadshyresgästen.

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

HSB avstyrker förslaget.

De närmare skälen till detta har redogjorts för i tidigare avsnitt ovan.

*Ang. Alternativt förslag till lag om ändring i jordabalken*

*46 a §*

Enligt HSBs uppfattning bör förslaget inte genomföras.

HSB kan se fördelar med en lagstiftningslösning som liknar det indirekta besittningsskyddet. Det kan vara skäligt att en bostadshyresgäst som förlorar sitt kontrakt på grund av att hyresavtalet har förfallit utan att nytt hyreskontrakt erbjuds kan påräkna viss ersättning såsom exempelvis en årshyra. Det förefaller dock inte motiverat att införa en så pass långtgående skadeståndsskyldighet, som följer av det alternativa förslaget till reglering. Det bör om en dylik reglering övervägs tydligt avgränsas vilken typ av ekonomisk skada som är ersättningsgill.

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

HSB tillstyrker förslaget.

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

Under förutsättning att 46 a § införs tillstyrks förslaget.

Anders Lago,

Ordförande HSB Riksförbund