

Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs - Ds 2018:18

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har beretts tillfälle att yttra sig över promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs, Ds 2018:18, och får i anledning därav anföra följande.

Sammanfattning

SKL avstyrker förslaget i den utformning som det redovisas i promemorian.

SKL avstyrker även det alternativa förslaget om att hyresvärden ska ha ett strikt skadeståndsansvar.

SKL tillstyrker förslaget om digitaliserade förhandlingar om hyresförhållanden.

Närmare om förbundets inställning

I promemorian saknas relevant underlag om problemets omfattning, vilket enligt vår bedömning torde vara begränsat. Den erfarenhet SKL har, bl.a. utifrån sina medlemskontakter och den rådgivning som ges till medlemmarna, är att kommuner och de kommunala bostadsbolagen så långt möjligt försöker erbjuda drabbade hyresgäster alternativa boenden samt en möjlighet att flytta tillbaka då en lägenhet eller ett hus har återställts efter en skadehändelse. När det gäller kommuner kan också föreligga skyldigheter utifrån andra regelverk att tillhandahålla boende.

SKL ifrågasätter därför om problemet är tillräckligt omfattande, utrett och analyserat för att motivera en så pass långtgående skyldighet för en hyresvärd när en lägenhet förstörs som föreslås i promemorian.

Vidare är den föreslagna lagtekniska lösningen förenad med en rad problem, inte minst när det gäller bevisfrågor och avvägningsfrågor parterna emellan. Innan den föreslagna regeln skulle kunna tillämpas har hyresnämnden eventuellt att först ta ställning till frågan om hyresavtalet på grund av det inträffade faktiskt har förfallit. Därefter skulle en rad olika frågor uppkomma, såsom ifråga om skäligheten med hänvisning till parternas personliga och ekonomiska förhållanden, frågor om huruvida den förstörda lägenheten kommer att återuppföras och till vilket skick den i så fall kommer att kunna återuppföras samt, om den inte ska återuppföras, hyresvärdens tillgång till andra befintliga eller i framtiden befintliga lägenheter att erbjuda.

Om ett flerbostadshus förstörs kan det föreligga en rad olika problem med att återuppföra en liknande byggnad. Detaljplanen för fastigheten kan vara ändrad efter det att huset byggdes och tillåter kanske inte flerfamiljshus; i vart fall inte av den typ och omfattning som det förstörda huset. Vidare kan det vara fråga om ett äldre hus, där ett återuppförande av samma typ av hus inte är möjligt på grund av t.ex. ändrade krav på

planlösning, tillgänglighetskrav i form av hiss, ändrade brandskyddskrav eller ändrade bullerkrav.

Om det blir aktuellt med en annan lägenhet som hyresvärden förfogar över eller kommer att förfoga över är det frågor som hyresnämnden kommer att få svårt att avgöra då kanske inte ens hyresvärden kan ge ett svar på när eller om det i framtiden kommer att finnas en tillgänglig lägenhet. Såväl hyresvärd som hyresgäst kan alltså under lång tid hamna i ovisshet beträffande vad som kommer att gälla.

En fråga som inte heller besvaras i utredningen är om en hyresgäst kan vägra godta en erbjuden lägenhet, vilket t.ex. är en avgörande fråga när det gäller erbjudna lokaler i samband med rivning eller ombyggnad.

Tidigare överväganden i frågan

SKL anser att en betydligt enklare reglering som skulle kunna övervägas är den lösning som föreslogs redan i 2008 års hyreslagsutredning, där förslaget i huvudsak innebär att en hyresgäst, som motsatte sig att avtalet upphörde, kunde få det att bestå i det fall hyresvärden hade återställt eller avsåg återställa lägenheterna för samma ändamål som före den händelse som föranledde att hyresavtalet upphörde.

Förutsättningarna för kommuner, landsting och regioner

Kommunernas egna hyresbestånd består i huvudsak av särskilda boenden som erbjuds med stöd av socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Kommuner, landsting och regioner erbjuder också begränsad omfattning hyresbostäder för bl.a. studerande. Härutöver förfogar kommunerna över ett antal lägenheter som hyrs in av olika fastighetsägare för att hyras ut i andra hand inom ramen för socialtjänstens verksamhet. Det kan därvid vara fråga om lägenheter för en rad olika behov, såsom akuta boenden för bostadslösa, olika typer av övergångsboenden för människor med varierande sociala behov samt inte minst boenden för t.ex. nyanlända som inte kan lösa sin bostadssituation på egen hand.

För det fall en lägenhet av något skäl skulle bli förstörd i ett särskilt boende löser kommunen situationen utifrån den lagstiftning som gäller i det enskilda fallet. Om däremot en lägenhet som kommunen disponerar i första hand skulle bli förstörd torde det föreligga en betydande risk för att den intresseavvägning som ska ske i hyresnämnden utfaller till kommunens nackdel, dvs. att kommunen kanske inte anses skyddsvärd i förhållande till en hyresvärd. Kommunens andrahandshyresgäst skulle däremot kunna få framgång i hyresnämnden, vilket skulle kunna komma att innebära ett föreläggande mot kommunen att tillhandahålla en lägenhet. Även om den tänkta intresseavvägningen i hyresnämnden normalt kommer att resultera i att en förstahandshyresgäst inte kan föreläggas tillhandahålla en lägenhet, måste det på grund av det anförda införas ett explicit undantag från regeln för andrahandshyresgäster för det fall regeringen går vidare med förslaget.

Det alternativa förslaget om skadeståndsansvar

När det slutligen gäller det alternativa förslaget i promemorian, att hyresgästen under vissa förhållanden skulle få rätt till skadestånd, avstyrker SKL ett sådant förslag. Den ersättning som diskuteras är närmast av personligt slag och avser sådana poster som normalt ersätts genom en hemförsäkring. Ett strikt ekonomiskt skadestånd, med ersättning för ideell skada för att hyresgästen har förlorat sin lägenhet, skulle innebära ett steg mot att tillerkänna hyresrätten ett ekonomiskt värde, vilket den enligt svensk rätt inte har. Att en kommun eventuellt skulle kunna tvingas utge skadestånd till en hyresgäst i ett fall där kommunen har en skyldigheter utifrån socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade att ordna boende kan inte accepteras.

Sveriges Kommuner och Landsting

Vesna Jovic

Germund Persson